

K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP

Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/04/2016

Per Solberg Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 25807952
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark

CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2015 for perioden 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11/03/2016

Bestyrelse

Kim Risvad

Jørgen Vieth

Stig Christiansen

Jens Peter Sloth Jørgensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bagsværd, 11/03/2016

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 3.099.287. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 17.479.634.

Der har i året været udbetalt udlodning til investorerne med i alt kr. 750.000.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været særlige eller usædvanlige forhold i året.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme og tilhørende finansielle forpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsjendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	2.632.716	2.559.105
Ejendomsomkostninger	2	-221.483	-299.593
Administrationsomkostninger	3	-165.348	-163.072
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.024.170	179.688
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		13.097	48.867
Bruttoresultat		3.283.152	2.324.995
Resultat af ordinær primær drift		3.283.152	2.324.995
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-183.865	-302.161
Ordinært resultat før skat		3.099.287	2.022.834
Ekstraordinære indtægter		0	0
Ekstraordinære omkostninger		0	0
Ekstraordinært resultat før skat		3.099.287	2.022.834
Årets resultat		3.099.287	2.022.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.099.287	2.022.834
I alt		3.099.287	2.022.834

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		27.054.470	26.030.300
Materielle anlægsaktiver i alt	5	27.054.470	26.030.300
Anlægsaktiver i alt		27.054.470	26.030.300
Andre tilgodehavender	6	95.089	89.704
Periodeafgrænsningsposter		59.736	58.000
Tilgodehavender i alt		154.825	147.704
Likvide beholdninger		428.900	734.173
Omsætningsaktiver i alt		583.725	881.877
Aktiver i alt		27.638.195	26.912.177

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		7.929.899	7.929.899
Overført resultat		9.549.735	7.200.448
Egenkapital i alt		17.479.634	15.130.347
Gæld til realkreditinstitutter		7.849.901	8.403.649
Gæld til banker		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	7.849.901	8.403.649
Gæld til realkreditinstitutter		463.399	420.704
Gæld til banker		0	1.100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.845.261	1.857.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.308.660	3.378.181
Gældsforpligtelser i alt		10.158.561	11.781.830
Passiver i alt		27.638.195	26.912.177

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	Uddelinger kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	7.929.899	7.200.448		15.130.347
Betalt udbytte			-750.000	-750.000
Årets resultat		3.099.287		3.099.287
Egenkapital, ultimo	7.929.899	10.299.735	-750.000	17.479.634

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.

Noter

1. Nettoomsætning

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Husleje incl. henlæggelse varmeregnskab m.v.	2.391.431	2.373
Afregning fællesindtægter, E/F sidste år	154.444	127
Afregning fællesregnskab og varme sidste år	86.841	59
	2.632.716	2.559

2. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen	79.950	78
Driftsomkostninger. tomgangslejemål, afsat	120.000	136
Varme, tomgangslejemål, afsat	20.000	83
Honorar vedr. annoncering m.v.	0	2
Gebyrer m.v.	1.533	1
	221.483	300

3. Administrationsomkostninger

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	33.348	33
Ekstra assistance, administration	5.100	1
Revision og regnskabsmæssig assistance m.v.	38.500	38
Økonomisk assistance	5.400	2
Advokathonorar	0	5
Anden konsulentassistance	75.000	75
Møder	0	4
Kontorhold	3.000	-
Ansvarsforsikring	5.000	5
	165.348	163

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Renter, RD	122.834	173
Renter tilknyttede selskaber	4.932	5
Renter administrator	271	2
Renter Ringkjøbing Landbobank 683214	55.828	122
	183.865	302

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Industriparken 22 C

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2015	29.798.641	29.798
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2015	29.798.641	29.798
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2015	-3.768.341	-3.948
Årets regulering	1.024.170	180
Saldo pr. 31. december 2015	-2.744.171	-3.768
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	27.054.470	26.030
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	8,5%	8,5%

Offentlig ejendomsvurdering 2014 kr. 21.900.000,
heraf grundværdi kr. 7.374.400.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

6. Andre tilgodehavender

	2015 kr.	2014 t.kr.
Varmeregnskab nyt varmeår	81.562	66
Fællesregnskab nyt år	766	-
Forsikringserstatning	0	11
Regulering leje og depositum	12.761	13
	<u>95.089</u>	<u>90</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015 kr.	2014 t.kr.
Prioritetsgæld		
RD, nom. 10.000.000	8.317.350	8.815
Prioritetsgæld, nominal	<u>8.317.350</u>	<u>8.815</u>

Kursregulering primo	9.047	58
Årets regulering	-13.097	-49
Kursregulering ultimo	<u>-4.050</u>	<u>9</u>

Prioritetsgæld, kursreguleret	8.313.300	8.824
Heraf kortfristet del	-463.399	-421
Langfristet prioritetsgæld	<u>7.849.901</u>	<u>8.403</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 5.794 efter 5 år.

Bankgæld

Ringkjøbing Landbobank	0	1.100
Heraf kortfristet del	0	-1.100
Langfristet bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 t.kr.
Mellemværende komplementar	126.796	126
Mellemværende administrator	271	8
Deposita	1.134.919	1.127
Momsafregning	400.403	282
Afregning fraflyttere i 2011	20.810	21
Fællesregnskab 2015	79.712	62
Afregning fællesregnskab tidl.år	0	81
Afregning varmeregnskab tidl.år	0	61
Periodiserede renter bank	0	4
Skyldige konsulenthonorarer	30.000	-
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance m.v.	38.500	41
Skyldige omkostninger	13.850	44
	1.845.261	1.857

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 10.000.000 i ejendommen.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 15.700.000 i ejendommen der ligger til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har bank transport i lejeindtægter og den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Der er tinglyst pantebrev stort kr. 37.000 i ejendommen der ligger til sikkerhed for mellemværende med E/F Industriparken I-V.

11. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Industriparken II, 2000 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.