

# **K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP**

Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/04/2017**

**Jacob Kirschner Hansen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
  
Telefonnummer: 45260102  
  
CVR-nr: 25807952  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 for perioden 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Kgs. Lyngby, den 05/04/2017

## 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.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i K/S Industriparken II, Ballerup

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Industriparken II, Ballerup for perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 05/04/2017

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. 2.764.482. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 18.994.116.

Der har i året været udbetalt udlodning til investorerne med i alt kr. 1.250.000.

Ejerpantebrev og anden sikkerhedsstillelse overfor bank, som beskrevet i note 12, er ikke længere aktuel, da gæld er afviklet. Banken er anmodet om frigivelse af sikkerhedsstillelserne hurtigst muligt.

## 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Som følge af ændringer i Årsregnskabsloven værdiansættes finansielle gældsforpligtelser fremover til amortiseret kostpris. Ændringen medfører en resultatvirkning på kr. -4.050.

## *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.

### *Gældsforpligtelser*

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....	1	2.587.344	2.632.716
Ejendomsomkostninger .....	2	-196.587	-221.483
Administrationsomkostninger .....	3	-157.180	-165.348
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		642.530	1.024.170
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-4.050	13.097
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.872.057</b>	<b>3.283.152</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.872.057</b>	<b>3.283.152</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-107.575	-183.865
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.764.482</b>	<b>3.099.287</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.764.482</b>	<b>3.099.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.764.482	3.099.287
<b>I alt .....</b>		<b>2.764.482</b>	<b>3.099.287</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		27.697.000	27.054.470
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>27.697.000</b>	<b>27.054.470</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.697.000</b>	<b>27.054.470</b>
Andre tilgodehavender .....	6	170.753	95.089
Periodeafgrænsningsposter .....		61.175	59.736
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>231.928</b>	<b>154.825</b>
Likvide beholdninger .....		822.712	428.900
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.054.640</b>	<b>583.725</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.751.640</b>	<b>27.638.195</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	7.929.899	7.929.899
Overført resultat .....		11.064.217	9.549.735
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>18.994.116</b>	<b>17.479.634</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.289.422	7.849.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>7.289.422</b>	<b>7.849.901</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		522.430	463.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	9	1.945.672	1.845.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.468.102</b>	<b>2.308.660</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.757.524</b>	<b>10.158.561</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.751.640</b>	<b>27.638.195</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Husleje incl. henlæggelse varmeregnskab m.v.	2.402.113	2.391
Afregning fællesindtægter, E/F sidste år	157.493	155
Afregning fællesregnskab og varme sidste år	6.928	87
Afregning, fraflyttet lejer tidl. år	20.810	-
	<b>2.587.344</b>	<b>2.633</b>

## 2. Ejendomsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vedligeholdelse af ejendommen	59.180	80
Driftsomkostninger. tomgangslejemål, afsat	126.000	120
Varme, tomgangslejemål, afsat	10.000	20
Gebyrer m.v.	1.407	2
	<b>196.587</b>	<b>222</b>

## 3. Administrationsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Selskabsadministration	34.176	33
Ekstra assistance, administration	0	5
Revision og regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	39
Økonomisk assistance	5.225	5
Advokathonorar	2.575	-
Anden konsulentassistance	75.000	75
Kontorhold	204	3
Ansvarsforsikring	5.000	5
	<b>157.180</b>	<b>165</b>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 t.kr.
Renter, RD	102.639	123
Renter tilknyttede selskaber	4.936	5
Renter Ringkjøbing Landbobank 683214	0	56
	<b>107.575</b>	<b>184</b>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

##### *Industriparken 22 C*

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo pr. 1. januar 2016	29.798.641	29.798
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>29.798.641</b>	<b>29.798</b>
<b>Op-/nedskrivninger</b>		
Saldo pr. 1. januar 2016	-2.744.171	-3.768
Årets regulering	642.530	1.024
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>-2.101.641</b>	<b>-2.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>27.697.000</b>	<b>227.054</b>
<b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,5%</b>

Offentlig ejendomsvurdering 2016 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

	2016 kr.	2015 t.kr.
Varmeregnskab nyt varmeår	0	81
Fællesregnskab nyt år	0	1
Varmeafregning 2015	138.307	-
Påkravsgebyrer, lejer	28.670	-
Regulering leje og depositum	3.776	13
	<u>170.753</u>	<u>95</u>

## 7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.

Den registrerede kapital udgør den kontante del af kommanditkapitalen.

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Prioritetsgæld</b>		
RD, nom. 10.000.000	7.811.852	8.317
<b>Prioritetsgæld, nominal</b>	<u>7.811.852</u>	<u>8.317</u>
Kursregulering primo	-4.050	9
Årets regulering	4.050	-13
<b>Kursregulering ultimo</b>	<u>0</u>	<u>-4</u>
Prioritetsgæld	7.811.852	8.313
Heraf kortfristet del	-522.430	-463
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>	<u>7.289.422</u>	<u>7.850</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 5.122 efter 5 år.

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

	2016 kr.	2015 t.kr.
Mellemværende komplementar	126.982	127
Mellemværende administrator	146.976	-
Deposita	1.137.184	1.135
Momsafregning	359.247	400
Afregning fraflyttere i 2011	0	21
Fællesregnskab 2015	6.415	80
Fællesregnskab 2016	24.235	-
Varmeregnskab nyt år	62.408	-
Afsat ansvarsforsikring	5.000	-
Skyldigt konsulenthonorar 2015	10.000	-
Afsat konsulenthonorarer	30.000	30
Afsat regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	38
Skyldige omkostninger	2.225	14
	1.945.672	1.845

## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. 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.