

K/S INDUSTRIPARKEN II, BALLERUP

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2018

Jacob Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 for perioden 1. januar – 31. december 2017.

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 19/04/2018

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 finansielle oplysninger

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 2017 – 31. december 2017.

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 Etiske 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, 19/04/2018

Mette Storgaard Høffner , mne11058

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. 3.826.036. Årets resultat overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 22.820.152.

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.

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 m.v.

Lejeindtægter m.v. omfatter opkrævet leje m.v. 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	2.637.491	2.587.344
Ejendomsomkostninger	2	-131.839	-196.587
Administrationsomkostninger	3	-181.431	-157.180
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.603.000	642.530
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-4.050
Bruttoresultat		3.927.221	2.872.057
Resultat af ordinær primær drift		3.927.221	2.872.057
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-101.185	-107.575
Ordinært resultat før skat		3.826.036	2.764.482
Årets resultat		3.826.036	2.764.482
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.826.036	2.764.482
I alt		3.826.036	2.764.482

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		29.300.000	27.697.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	29.300.000	27.697.000
Anlægsaktiver i alt		29.300.000	27.697.000
Andre tilgodehavender	6	865.332	170.753
Periodeafgrænsningsposter		62.030	61.175
Tilgodehavender i alt		927.362	231.928
Likvide beholdninger		1.793.377	822.712
Omsætningsaktiver i alt		2.720.739	1.054.640
Aktiver i alt		32.020.739	28.751.640

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	7	7.929.899	7.929.899
Overført resultat		14.890.253	11.064.217
Egenkapital i alt		22.820.152	18.994.116
Gæld til realkreditinstitutter		6.670.036	7.289.422
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	6.670.036	7.289.422
Gæld til realkreditinstitutter		635.495	522.430
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	1.895.056	1.945.672
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.530.551	2.468.102
Gældsforpligtelser i alt		9.200.587	9.757.524
Passiver i alt		32.020.739	28.751.640

Noter

1. Nettoomsætning

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Husleje incl. henlæggelse varmeregnskab m.v.	2.420.173	2.402
Afregning fællesindtægter, E/F sidste år	160.473	157
Afregning fællesregnskab og varme sidste 2 år, netto	13.018	7
Påkravsgebyrer 2016 og 2017	43.827	-
Afregning, fraflyttet lejer tidl. år	0	21
	2.637.491	2.587

2. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen	5.553	59
Driftsomkostninger. tomgangslejemål, afsat	117.800	126
Varme, tomgangslejemål, afsat	7.065	10
Gebyrer m.v.	1.421	1
	131.839	196

3. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	34.782	34
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Økonomisk assistance	8.775	5
Advokathonorar	18.250	3
Anden konsulentassistance	75.000	75
Møder	3.624	-
Repræsentation	500	-
Kontorhold	3.000	-
Ansvarsforsikring	2.500	5
	181.431	157

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 t.kr.
Renter, RD	96.251	103
Renter tilknyttede selskaber	4.934	5
	101.185	108

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Industriparken 22 C

	2017 kr.	2016 t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2017	29.798.641	29.798
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2017	29.798.641	29.798
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2017	-2.101.641	-2.744
Årets regulering	1.603.000	642
Saldo pr. 31. december 2017	-498.641	-2.101
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	29.300.000	27.697
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	8,25%	8,5%

Offentlig ejendomsvurdering 2017 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

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Restance, lejer	820.159	-
Fællesregnskab 2016, til opkrævning	45.173	-
Varmeafregning 2015	0	138
Påkravsgebyrer, lejer	0	29
Regulering leje og depositum	0	4
	865.332	171

7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 17.600.000.

Den registrerede kapital udgør den kontante del af kommanditkapitalen.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
RD, nom. 10.000.000	7.305.531	7.812
Prioritetsgæld, nominal	7.305.531	7.812
Kursregulering primo	0	-4
Årets regulering	0	4
Kursregulering ultimo	0	0
Prioritetsgæld	7.305.531	7.812
Heraf kortfristet del	-635.495	-522
Langfristet prioritetsgæld	6.670.036	7.290

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 4.687 efter 5 år.

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

	2017 kr.	2016 t.kr.
Mellemværende komplementar	127.153	127
Mellemværende administrator	0	147
Deposita	1.156.439	1.137
Momsafregning	318.371	359
Fællesregnskab 2015	0	7
Fællesregnskab 2016	0	24
Fællesregnskab 2017	33.487	-
Varmeregnskab 2017	126.631	63
Afsat ansvarsforsikring	2.500	5
Skyldige konsulent honorarer 2015	0	10
Skyldige konsulent honorarer 2016	20.000	30
Afsat konsulent honorarer 2017	30.000	-
Afsat regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Skyldig advokat	18.500	-
Skyldig betaling til anden ejendom	25.000	-
Skyldige omkostninger	1.975	2
	1.895.056	1.946

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 ikke længere anvendes.

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.