

# K/S Laboris I, Horsens

CVR-nr. 26 85 02 74



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

*20/04 2017*

Dirigent:





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for K/S Laboris I, Horsens.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. januar 2017

Bestyrelse:



Jørgen Modvig  
formand



Klaus Gervig



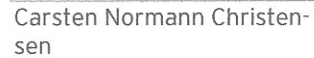
Jan Mygdam



Jan Poulsen



Claus König Jepsen



Carsten Normann Christensen

## Den uafhængige revisors påtegning

Til komplementarer og kommanditister i K/S Laboris I, Horsens

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Laboris I, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

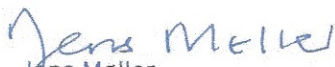
- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

## Den uafhængige revisors påtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Horsens, den 27. januar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. Revisor





## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Laboris I, Horsens
Adresse, postnr. by	Ediths Allé 1, 5250 Odense SV
CVR-nr.	CVR-nr. 26 85 02 74
Stiftet	5. september 2002
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	jmy@jm-invest.dk
Bestyrelse	Jørgen Modvig, formand Klaus Gervig Jan Mygdam Jan Poulsen Claus König Jepsen Carsten Normann Christensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed fra 4 ejendomme.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsaf-læggelsen for 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Laboris I, Horsens, for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter indregnet med de beløb, som vedrører regnskabsåret, værdiregulering af ejendomme og avance ved salg af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Grunde og bygninger*

Grunde og bygninger måles til dagsværdier. Beregning af dagsværdi er foretaget på grundlag af en afkastbaseret model. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Anvendelse af dagsværdier betyder, at der ikke afskrives på aktiverne.

#### Kapitalinteresse i tilknyttet virksomhed

Kapitalinteresse i tilknyttet virksomhed måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til nominel restgæld

#### Skat

Som følge af at K/S Laboris I, Horsens, ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat samt udskudte skatter på selskabets ejendom.





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatoppgørelse

	Note	2016	2015
			tkr.
Nettoomsætning	1	3.922.980	3.920
Driftsudgifter, ejendomme		-200.426	-221
Administrationsudgifter		-118.160	-119
Øvrige indtægter		0	0
Øvrige udgifter		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.604.394</b>	<b>3.580</b>
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-1.130.812	-994
<b>Årets resultat</b>		<b>2.473.582</b>	<b>2.586</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	57.327.880	57.328
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3	125.000	125
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.452.880</b>	<b>57.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende hos lejere		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>57.452.880</b>	<b>57.453</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
(Kommanditkapital udgør 21.000 tkr.)	4		
Kontant del af kommanditkapital		667.807	668
Overført resultat		25.297.390	23.124
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>25.965.197</b>	<b>23.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	5	187.500	187
Prioritetsgæld		25.225.755	26.328
		25.413.255	26.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld under 1 år		1.450.000	885
Bankgæld		3.382.002	5.012
Lån, komplementar		126.052	126
Anden gæld		1.116.374	1.123
		6.074.428	7.146
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.487.683</b>	<b>33.661</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>57.452.880</b>	<b>57.453</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.	6		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2016	2015
		tkr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.v.	3.922.980	3.920
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2015 tkr.
Kostpris 1. januar 2016	51.357.534	51.358
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016	51.357.534	51.358
Værdiregulering 1. januar 2016	5.970.346	5.970
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december 2016	5.970.346	5.970
Afskrivninger 1. januar 2016	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december 2016	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>57.327.880</b>	<b>57.328</b>
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2016 udgør 36.569 tkr.		
<b>3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Laboris I ApS	125.000	125

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

4	Egenkapital	Jørgen Mod- vig	Klaus Gervig	Jan Mygdam	Jan Poulsen	Claus König	Carsten Normann	I alt
	Primo saldo	3.965.270	3.965.269	3.965.269	3.965.269	3.965.269	3.965.269	23.791.615
	Andel af resultat	412.263	412.263	412.264	412.264	412.264	412.264	2.473.582
	Udbetalt i 2016	4.377.533	4.377.532	4.377.533	4.377.533	4.377.533	4.377.533	26.265.197
		-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-300.000
		<u>4.327.533</u>	<u>4.327.532</u>	<u>4.327.533</u>	<u>4.327.533</u>	<u>4.327.533</u>	<u>4.327.533</u>	<u>25.965.197</u>

Kommanditkapitalen udgør 21.000.000 kr., svarende til 42 andele af 500.000 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## 5 Langfristet gæld

	Forfald inden 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	1.450.000	25.225.755	19.257.595
Deposita	0	187.500	187.500
	<u>1.450.000</u>	<u>25.413.255</u>	<u>19.445.095</u>

## 6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 26.676 tkr. og bankgæld 3.382 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 57.328 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser. Udskudte skatteforpligtelser er ikke medtaget, da selskabet ikke er et selvstændigt skatteobjekt.