

# K/S Laboris I, Horsens



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den <sup>18</sup>7. april 2016

Dirigent:





## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
<b>Den uafhængige revisors påtegning</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. januar 2016

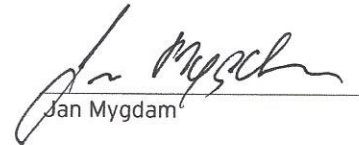
Bestyrelse:



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

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Laboris I, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Horsens, den 29. januar 2016  
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 10, 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 2015.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Laboris I, Horsens, for 2015 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

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealizationsværdi.

### 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

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	3.920.034	3.900
Driftsudgifter, ejendomme		-220.921	-600
Administrationsudgifter		-118.699	-125
Øvrige indtægter		0	0
Øvrige udgifter		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.580.414</b>	<b>3.175</b>
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-994.392	-1.030
<b>Årets resultat</b>		<b>2.586.022</b>	<b>2.145</b>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance	Note	2015	2014 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>	4		
(Kommanditkapital udgør 21.000 tkr.)			
Kontant del af kommanditkapital		667.807	668
Overført resultat		23.123.808	20.838
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>23.791.615</b>	<b>21.506</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5		
Deposita		187.500	188
Prioritetsgæld		26.327.879	27.163
		<b>26.515.379</b>	<b>27.351</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld under 1 år		885.000	450
Bankgæld		5.012.260	5.450
Finanslån		0	1.844
Lån, komplementar		125.474	125
Anden gæld		1.123.152	727
		<b>7.145.886</b>	<b>8.596</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.661.265</b>	<b>35.947</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>57.452.880</b>	<b>57.453</b>
<b>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.</b>	6		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2015	2014 tkr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Huslejeindtægter m.v.	3.920.034	3.900
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	2014 tkr.
Kostpris 1. januar 2015	51.357.534	51.358
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	51.357.534	51.358
Værdiregulering 1. januar 2015	5.970.346	5.970
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december 2015	5.970.346	5.970
Afskrivninger 1. januar 2015	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december 2015	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>57.327.880</b>	<b>57.328</b>
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2015 udgør 36.569 tkr.		
<b>3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Laboris I, Horsens ApS	125.000	125



Årsregnskab 1. januar - 31. december

4 Egenkapital	Jørgen Modvig	Klaus Gervig	Jan Mygdam	Jan Poulsen	Claus König	Carsten Normann	I alt
Primo saldo	3.584.266	3.584.266	3.584.266	3.584.265	3.584.265	3.584.265	21.505.593
Andel af resultat	431.004	431.003	431.003	431.004	431.004	431.004	2.586.022
	4.015.270	4.015.269	4.015.269	4.015.269	4.015.269	4.015.269	24.091.615
Udbetalt i 2015	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-300.000
	<u>3.965.270</u>	<u>3.965.269</u>	<u>3.965.269</u>	<u>3.965.269</u>	<u>3.965.269</u>	<u>3.965.269</u>	<u>23.791.615</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	885.000	26.327.879	21.873.233
Deposita	0	187.500	187.500
	<u>885.000</u>	<u>26.515.379</u>	<u>22.060.733</u>

**6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.213 tkr. og bankgæld 5.012 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 57.328 tkr.

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