

## **K/S Industrivænget, Hillerød**

Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr. 26863104

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Bay Brødbæk

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Industrivænget, Hillerød  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 26863104  
Hjemsted: Holstebro  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Christian Fuglsbjerg  
Jørgen Lillelund Olsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Industrivænget, Hillerød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 07.04.2017

### Direktion

Christian Fuglsbjerg

Jørgen Lillelund Olsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Industrivænget, Hillerød

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Industrivænget, Hillerød for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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 en 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 selskabets interne kontrol.
- 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 selskabets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 07.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. Nr. 1 ayø Hillerødsholm, Hillerød Jorder, beliggende Industrivænget 6, 3400 Hillerød med et samlet areal på 2.291 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau. Investerings-ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen.

Investerings-ejendommen er optaget til en vurderet salgspris på 37.400.000 kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2015: 6,25% p.a.). Det forhøjede afkastkrav vurderes at være mere markedskonformt i dagens marked.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens dagsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	2.398.643	2.351.610
Andre driftsindtægter	67.789	67.789
Ejendomsomkostninger	<u>0</u>	<u>(4.059)</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.466.432</b>	<b>2.415.340</b>
Andre driftsomkostninger	<u>(145.113)</u>	<u>(153.787)</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.321.319</b>	<b>2.261.553</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>(376.458)</u>	<u>(434.852)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>1.944.861</b>	<b>1.826.701</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>(700.000)</u>	<u>500.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.244.861</b>	<b>2.326.701</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>1.244.861</u>	<u>2.326.701</u>
	<b>1.244.861</b>	<b>2.326.701</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		37.400.000	38.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>37.400.000</b>	<b>38.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.400.000</b>	<b>38.100.000</b>
Andre tilgodehavender		7.915	5.035
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.915</b>	<b>5.035</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.915</b>	<b>5.035</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.407.915</b>	<b>38.105.035</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	2	10.000	10.000
Øvrige reserver		3.033.644	3.033.644
Overført overskud eller underskud		<u>18.566.066</u>	<u>17.321.205</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>21.609.710</u></b>	<b><u>20.364.849</u></b>
Bankgæld		<u>12.000.000</u>	<u>16.362.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>16.362.500</u></b>
Bankgæld		3.329.394	884.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.500	7.838
Anden gæld		<u>467.311</u>	<u>485.290</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.798.205</u></b>	<b><u>1.377.686</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.798.205</u></b>	<b><u>17.740.186</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.407.915</u></b>	<b><u>38.105.035</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Øvrige reserver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	3.033.644	17.321.205	20.364.849
Årets resultat	0	0	1.244.861	1.244.861
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>3.033.644</b>	<b>18.566.066</b>	<b>21.609.710</b>

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger til egenkapitalen fra kommanditisterne.

## Noter

	<b>Investering s- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>29.254.600</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>29.254.600</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	8.845.400
Årets dagsværdireguleringer	<u>(700.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>8.145.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>37.400.000</u></b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,50% (31.12.2015: 6,25%). Det forhøjede afkastkrav vurderes at være mere markedskonformt i dagens marked. Grundlejen følger nettoprisindekset. Ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi er bruttolejen forudsat årligt at stige med 2%. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af ejendommen er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den beregnede værdi på 37.400.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

	<b>Antal</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>	<b>Andel af virksomheds- kapital %</b>
<b>2. Egne kapitalandele</b>			
Beholdning af egne aktier:			
Beholdning af egne anparter	<u>188</u>	<u>1.875</u>	<u>18,8</u>
	<b><u>188</u></b>	<b><u>1.875</u></b>	<b><u>18,8</u></b>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Bankgæld	<u>10.500.000</u>
	<u><b>10.500.000</b></u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 37.400.000 kr. er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

### 5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar Industrivænget 6, Hillerød ApS, Holstebro.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret sin regnskabspraksis for gæld til realkreditinstitutter fra indregning til dagsværdi til indregning til amortiseret kostpris. Selskabet har gjort brug af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven, så dagsværdien pr. 31.12.2015 er anvendt som amortiseringsgrundlaget. Sammenligningstal er af denne årsag ikke tilpasset

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes for den periode, som huslejen dækker.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejers bidrag til ejendoms- og driftsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egne kapitalandele**

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.