

K/S Industrivænget, Hillerød
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 26863104

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2016

Dirigent

Navn: Morten Bay Brødbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Industrivænget, Hillerød
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 26863104
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11.04.2016

Direktion

Christian Fuglsbjerg

Jørgen Lillelund Olsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Industrivænget, Hillerød

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Industrivænget, Hillerød for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 11.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim 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.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på 38.100 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,25% p.a. (2014: 6,25% p.a.). Årets resultat er positivt påvirket af en opskrivning af investeringsejendommen på 500 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejenniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.351.610	2.305.500
Andre driftsindtægter		67.789	67.789
Ejendomsomkostninger		(4.059)	(993)
Bruttoresultat		2.415.340	2.372.296
Andre driftsomkostninger		(153.787)	(139.098)
Driftsresultat		2.261.553	2.233.198
Andre finansielle omkostninger	1	(434.852)	(545.332)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.826.701	1.687.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	1.400.000
Årets resultat		2.326.701	3.087.866
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.326.701	3.087.866
		2.326.701	3.087.866

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		38.100.000	37.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>38.100.000</u>	<u>37.600.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>38.100.000</u>	 <u>37.600.000</u>
 Andre tilgodehavender		 5.035	 5.006
Tilgodehavender		<u>5.035</u>	<u>5.006</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>5.035</u>	 <u>5.006</u>
 Aktiver		 <u><u>38.105.035</u></u>	 <u><u>37.605.006</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3, 4	10.000	10.000
Øvrige reserver		3.033.644	3.098.844
Overført overskud eller underskud		<u>17.321.205</u>	<u>16.119.504</u>
Egenkapital		<u>20.364.849</u>	<u>19.228.348</u>
Bankgæld	5	<u>16.362.500</u>	<u>17.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>16.362.500</u>	<u>17.000.000</u>
Bankgæld		884.558	699.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.838	9.938
Anden gæld	6	<u>485.290</u>	<u>667.713</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.377.686</u>	<u>1.376.658</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.740.186</u>	<u>18.376.658</u>
Passiver		<u>38.105.035</u>	<u>37.605.006</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	3.098.844	16.119.504	19.228.348
Kapitalnedsættelse	0	(65.200)	0	(65.200)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(1.125.000)	(1.125.000)
Årets resultat	0	0	2.326.701	2.326.701
Egenkapital ultimo	10.000	3.033.644	17.321.205	20.364.849

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger til egenkapitalen fra kommanditisterne.

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Bankgæld, lån	425.295	487.955
Bankgæld, driftskredit	6.268	55.946
Industrivænget 6, Hillerød ApS	1.289	1.431
Låneomkostninger	2.000	0
	434.852	545.332

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.254.600
Kostpris ultimo	29.254.600
Dagsværdireguleringer primo	8.345.400
Årets dagsværdireguleringer	500.000
Dagsværdireguleringer ultimo	8.845.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.100.000

3. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	Antal	Nominal værdi kr.	Andel af virksom- hedskapital %	Købs- og salgspris kr.
4. Egne kapitalandele				
Erhvervede kapitalandele:				
Beholdning af egne anparter	188	1.875	18,8	1.125.000
	188	1.875	18,8	
Beholdning af egne aktier:				
Beholdning af egne anparter	188	1.875	18,8	
	188	1.875	18,8	

Noter

Selskabet har erhvervet egne kapitalandele som følge af en selskabsdeltagers ønske om at udtræde fra investorkredsen.

5. Bankgæld

Langfristet bankgæld består af et serielån, som fra 2. kvartal 2016 afdrages kvartalsvist med 212.500 kr. til gælden er indfriet. Pr. 31.12.2015 udgør den del af gælden, der falder til betaling efter 5 år, 12.926.500 kr.

6. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning med Industrivænget 6, Hillerød ApS	128.560	144.528
Gæld til virksomhedsdeltagere	0	100.160
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	297.373	331.211
Driftsregnskab	39.357	71.814
	485.290	667.713

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 38,1 mio.kr. er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

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

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående part er selskabets komplementar Industrivænget 6, Hillerød ApS, Holstebro.