

**K/S Engmarken**  
**Cikorievej 8, 8763 Rask Mølle**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 29 68 67 26**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Engmarken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Rask Mølle, den 8. januar 2016

### **Bestyrelse**

Jørn Nielsen

Mads Schou Pedersen

Bo Norup Refsgaard

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Engmarken**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Engmarken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

København, den 8. januar 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Engmarken  
Cikorievej 8  
8763 Rask Mølle

CVR-nr.: 29 68 67 26  
Hjemsted: Hedensted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

### Bestyrelse

Jørn Nielsen  
Mads Schou Pedersen  
Bo Norup Refsgaard

### Komplementar

Komplementarselskabet Engmarken ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Engmarken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier, hvor grunde og bygninger har en forventet brugstid på 50 år, og en forventet restværdi på 40.700 t.kr.

Såfremt nettorealisationseværdien vurderes at være lavere end den bogførte værdi, nedskrives der til denne værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Udskudt skat**

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	2.896.252	2.839.551
Andre eksterne omkostninger	-90.358	-97.011
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.805.894</b>	<b>2.742.540</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.929	-31.929
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.773.965</b>	<b>2.710.611</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-653.969	-796.907
<b>Årets resultat</b>	<b>2.119.996</b>	<b>1.913.704</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.119.996	1.913.704
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.119.996</b>	<b>1.913.704</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>42.009.067</u>	<u>42.040.996</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.009.067</u>	<u>42.040.996</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.009.067</u></b>	<b><u>42.040.996</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.009.067</u></b>	<b><u>42.040.996</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	920.000	920.000
4	Indskudskonto	2.331.127	2.331.127
5	Yderligere indbetalt til indskudskonto	873	873
6	Overført resultat	9.818.241	7.938.245
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.070.241</b>	<b>11.190.245</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	24.192.000	24.192.000
	Deposita	1.388.005	1.360.789
	Gæld til Komplementarselskabet Engmarken ApS	180.079	173.701
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.760.084	25.726.490
	Gæld til pengeinstitutter	2.705.244	4.690.455
	Anden gæld	473.498	433.806
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.178.742	5.124.261
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.938.826</b>	<b>30.850.751</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.009.067</b>	<b>42.040.996</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Engmarken 20, 8220 Brabrand.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	42.296.428	42.296.428
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.296.428</b>	<b>42.296.428</b>
Af- og nedskrivninger primo	-255.432	-223.503
Årets afskrivninger	-31.929	-31.929
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-287.361</b>	<b>-255.432</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.009.067</b>	<b>42.040.996</b>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 26,5 mio. kr., heraf udgør grundværdien 2,78 mio. kr.

### 3. Stamkapital

Stamkapital primo	920.000	920.000
	<b>920.000</b>	<b>920.000</b>

### 4. Indskudskonto

Indskudskonto primo	2.331.127	2.331.127
	<b>2.331.127</b>	<b>2.331.127</b>

### 5. Yderligere indbetalt til indskudskonto

Yderligere indbetalt til indskudskonto primo	873	873
	<b>873</b>	<b>873</b>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	7.938.245	6.024.541
Udloddet i regnskabsåret	-240.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	2.119.996	1.913.704
	<b>9.818.241</b>	<b>7.938.245</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	24.192.000	24.192.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>24.192.000</b>	<b>24.192.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	21.130.000	21.995.000

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.192 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 42.009 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transponderet til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.