

# FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS

Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/02/2017

Brian I. Petersen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS  
Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29790396

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktion og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Fabriksvej 4, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 13/02/2017

## Direktion

Jakob Kvist

## Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelse og direktion anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Fabriksvej 4, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fabriksvej 4, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 13/02/2017

Carsten Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i K/S Fabriksvej, Odense, hvis formål er at eje og drive udlejningsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense og har udlånt hele sin frie kapital til K/S Fabriksvej, Odense kr. 160.886. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 2.441.142. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med nedskrivning af ejendom i forbindelse med tomgang på lejemål. Fra og med 2015 er ejendommen igen udlejet fuldt ud, om end til en lavere husleje end tidligere. Under forudsætning om fuld udlejning i de kommende år forventes en positiv egenkapital at blive genetableret i 2021, hvorfor ledelsen har valgt ikke at nedskrive på tilgodehavende hos K/S Fabriksvej, Odense. Der kan dog naturligvis være usikkerhed forbundet hermed under hensyntagen til fremtidige forudsætninger, som beskrevet ovenfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet ”Ændring i anvendt regnskabspraksis” i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringer udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat reduceres med kr. 0.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 0.
- Årets resultat efter skat reduceres med kr. 0.
- Balancesummen forøges med kr. 0.
- Egenkapitalen forøges med kr. 0.

For 2015 er årets resultat efter skat uændret, og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er ligeledes uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balance

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Eksterne omkostninger .....		-3.125	-3.125
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-3.125</b>	<b>-3.125</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-3.125</b>	<b>-3.125</b>
Andre finansielle indtægter .....		7.819	7.630
Øvrige finansielle omkostninger .....		-195	-178
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>4.499</b>	<b>4.327</b>
Skat af årets resultat .....		-1.012	-1.058
<b>Årets resultat</b> .....		<b>3.487</b>	<b>3.269</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.487	3.269
<b>I alt</b> .....		<b>3.487</b>	<b>3.269</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre tilgodehavender .....		160.886	159.716
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>160.886</b>	<b>159.716</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>160.886</b>	<b>159.716</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>160.886</b>	<b>159.716</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		31.749	28.262
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>156.749</b>	<b>153.262</b>
Skyldig selskabsskat .....		1.012	3.329
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.125	3.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.137</b>	<b>6.454</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.137</b>	<b>6.454</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>160.886</b>	<b>159.716</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	28.262	153.262
Årets resultat .....	0	3.487	3.487
Egenkapital, ultimo .....	125.000	31.749	156.749

# Noter

## 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense og har udlånt hele sin frie kapital til K/S Fabriksvej, Odense kr. 160.886. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 2.441.142. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med nedskrivning af ejendom i forbindelse med tomgang på lejemål. Fra og med 2015 er ejendommen igen udlejet fuldt ud, om end til en lavere husleje end tidligere. Under forudsætning om fuld udlejning i de kommende år forventes en positiv egenkapital at blive genetableret i 2021, hvorfor ledelsen har valgt ikke at nedskrive på tilgodehavende hos K/S Fabriksvej, Odense. Der kan dog naturligvis være usikkerhed forbundet hermed under hensyntagen til fremtidige forudsætninger, som beskrevet ovenfor.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense, hjemsted Høje-Taastrup, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2016 har K/S Fabriksvej, Odense følgende forpligtelser:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktiver i alt	10.041.960	9.325.835
Gæld	12.483.102	12.500.822
Egenkapital	-2.441.142	-3.174.987

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har overfor pengeinstitut kautioneret for al mellemværende, som pengeinstituttet måtte have med K/S Fabriksvej, Odense. Engagementet udgør 31/12 2016 kr. 0.