

FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS

Høje Taastrup Boulevard 53, 1.19
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/1-16



Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS
Høje Taastrup Boulevard 53, 1.19
2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29790396

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Grønnegade 2, 1 th

Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 04/04/2016

Direktion

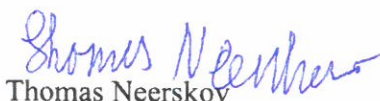
Jakob Kvist

Bestyrelse



Brian I. Petersen

Ib Schwensen



Thomas Neerskov

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse kan oplyse, at betingelserne for fravalg af revision er overholdt. Selskabets ledelse har for det kommende regnskabsår derfor fravalgt revisionspligten.

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Fabriksvej 4, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven

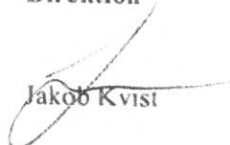
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

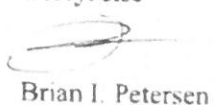
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 04/04/2016

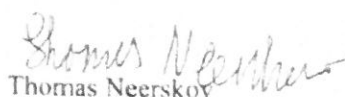
Direktion


Jakob Kvist

Bestyrelse


Brian I. Petersen


Ib Schwensen


Thomas Neerskov

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse kan oplyse, at betingelserne for fravalg af revision er overholdt. Selskabets ledelse har for det kommende regnskabsår derfor fravalgt revisionspligten.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2. Det fremgår heraf, at selskabet har et tilgodehavende på kr. 159.716 hos K/S Fabriksvej, Odense. Dette selskabs egenkapital er tabt, og der kan være usikkerhed om fremtidig indtjening, som kan reetablere selskabets egenkapital. Målingen af tilgodehavendet er derfor behæftet med væsentlig usikkerhed.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus 04/04/2016



Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

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. 159.716. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 3.180.987. 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.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Skat

Skat af årets resultat består af skat af årets skattepligtige indkomst.

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 nominal 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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Eksterne omkostninger | | -3.125 | -3.125 |
| Bruttoresultat | | -3.125 | -3.125 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -3.125 | -3.125 |
| Andre finansielle indtægter | | 7.630 | 7.412 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -178 | -39 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.327 | 4.248 |
| Skat af årets resultat | | -1.058 | -1.029 |
| Årets resultat | | 3.269 | 3.219 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.269 | 3.219 |
| I alt | | 3.269 | 3.219 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Andre tilgodehavender | | 159.716 | 155.211 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 159.716 | 155.211 |
| Anlægsaktiver i alt | | 159.716 | 155.211 |
| Aktiver i alt | | 159.716 | 155.211 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|----------------|----------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 28.262 | 24.993 |
| Egenkapital i alt | 1 | 153.262 | 149.993 |
| Skyldig selskabsskat | | 3.329 | 2.093 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 3.125 | 3.125 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 6.454 | 5.218 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.454 | 5.218 |
| Passiver i alt | | 159.716 | 155.211 |

Noter

1. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Ialt |
|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 125.000 | 24.993 | 149.993 |
| Årets resultat | 0 | 3.269 | 3.269 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 28.262 | 153.262 |

2. 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. 159.716. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 3.180.987. 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.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense, hjemsted Høje-Taastrup, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2015 har K/S Fabriksvej, Odense følgende forpligtelser:

| | 2015 | 2014 |
|---------------|------------|------------|
| | kr. | kr. |
| Aktiver i alt | 9.325.835 | 6.033.191 |
| Gæld | 12.506.822 | 12.929.411 |
| Egenkapital | -3.180.987 | -6.896.220 |

4. 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 2015 kr. 0.