

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/02/2018

Brian I. Petersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

Oldenburg Alle 7, st.

2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29845220

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hermodsvej 5A, st. th.

8230 Åbyhøj

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for K/S Fabriksvej, Odense.

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 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 24/01/2018

Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Fabriksvej, Odense

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Fabriksvej, Odense for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 24/01/2018

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 553.072 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.824.945. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Det forventes på sigt at kunne reetablere egenkapitalen ved fortsat fuld udlejning af ejendommen.

Med virkning fra 2017 er der påbegyndt afdrag på prioritetsgæld med kr. 574.385 og i 2018 afdrages kr. 577.008. Under hensyntagen til selskabets positive likviditet og forventede overskud fremadrettet, vil der være tilstrækkelig likviditet hertil.

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 uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter eksklusiv moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter de til ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer og tillige administrationsomkostninger, som omfatter omkostninger til administration, advokatbistand, revision, bestyrelsesvederlag m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Aktuel og udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten, da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balance

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den forventede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som en investeringsejendom.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		850.079	855.691
Eksterne omkostninger		-397.827	-187.983
Bruttoresultat		452.252	667.708
Resultat af ordinær primær drift		452.252	667.708
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		350.000	50.000
Øvrige finansielle omkostninger		-249.180	-218.613
Ordinært resultat før skat		553.072	499.095
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		553.072	499.095
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		553.072	499.095
I alt		553.072	499.095
Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 1		

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		9.350.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.350.000	9.000.000
Anlægsaktiver i alt		9.350.000	9.000.000
Periodeafgrænsningsposter		25.136	24.777
Tilgodehavender i alt		25.136	24.777
Likvide beholdninger		963.530	1.017.183
Omsætningsaktiver i alt		988.666	1.041.960
Aktiver i alt		10.338.666	10.041.960

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	3	9.997.875	9.934.750
Overført resultat		-11.822.820	-12.375.892
Egenkapital i alt		-1.824.945	-2.441.142
Gæld til realkreditinstitutter		10.848.607	11.425.615
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		193.158	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	11.041.765	11.425.615
Gæld til realkreditinstitutter		577.008	574.385
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		544.838	483.102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.121.846	1.057.487
Gældsforpligtelser i alt		12.163.611	12.483.102
Passiver i alt		10.338.666	10.041.960

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	9.934.750	-12.375.892	-2.441.142
Årets resultat	0	553.072	553.072
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	63.125	0	63.125
Egenkapital, ultimo	9.997.875	-11.822.820	-1.824.945

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Posterne vedrører værdiregulering af ejendom og indgår i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af ejendomme.

	2017	2016
	kr.	kr.
Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver	350.000	50.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	20.336.436
Kostpris ultimo	20.336.436
Op- og nedskrivninger primo	-11.336.436
Årets opskrivning	350.000
Opskrivninger ultimo	-10.986.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.350.000

Investeringsjendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for, at opretholde investeringsjendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %.

Ændringer i afkastkrav	-0,50%	+0,50%
Afkastprocent	6,5%	7,5%
Dagsværdi	10.170.000	8.814.000
Ændring i dagsværdi	820.000	-536.000

3. Registreret kapital mv.

	kr.
Kontant andel af stamkapital 28. august 2006	0
Tilgang 2006	520.000
Tilgang 2007	510.000
Tilgang 2008	520.000
Tilgang 2009	680.000
Tilgang 2010	600.000
Tilgang 2011	310.000
Tilgang 2012	4.755.750
Tilgang 2013	104.250
Tilgang 2014	1.364.000
Tilgang 2015	336.000
Tilgang 2016	234.750
Tilgang 2017	63.125
Kontant andel af stamkapital ultimo	9.997.875

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.425.615	577.008	10.848.607	8.504.957
Anden gæld	251.106	57.948	193.158	0
	11.676.721	634.956	11.041.765	8.504.957

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstandard og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2017 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regions regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold.

På anskaffelsestidspunktet er ejendommen erhvervet til et afkast på 6,3%. Markedet for tilsvarende ejendomme er vurderet indenfor intervallet 6% til 7% pr. 31. december 2017.

Den tidligere lejer har i 2008 udbygget og forbedret lejemålet for et betydeligt beløb. Lejemålet ligger desuden tæt på et trafikknudepunkt. På baggrund af oplæg fra ekstern mægler fra november 2011, vurderer ledelsen fortsat at afkastkravet svarer til tilsvarende typer ejendomme.

Det vurderes, at afkastkravet svinger med +/- 0,5% i intervallet 6,5-7,5%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2017 værdiansat til kr. 9,35 mio. mod kr. 9,0 mio. pr. 31. december 2016, svarende til et afkastkrav på 7% af driftsresultatet. Hele ejendommen er fortsat fuldt udlejet.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel eller i alt t.kr. 55.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 11.426 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 12.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.350.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 0 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 8.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.350.

Selskabet har overfor realkreditinstitut givet sikkerhed i ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 2.