

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

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

11/4-16



Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE
Høje Taastrup Boulevard 53, 1.19
2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29845220

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Grønnegade 2, 1 th

Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Fabriksvej, Odense.

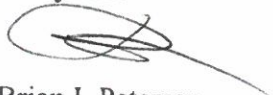
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

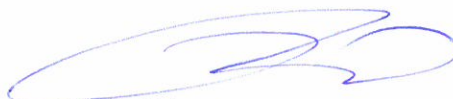
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 04/04/2016

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 K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FABRIKSVEJ, ODENSE 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

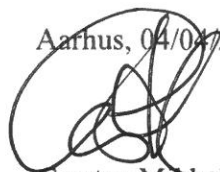
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.379.233 og selskabs balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.180.987. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Det er i regnskabsåret lykkedes at udleje hele ejendommen til eksisterende dellejer, hvorfor forventningerne til fremtidig drift er positive.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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 sidste 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.

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 lejeren og tillige administrationsomkostninger, som omfatter omkostninger til administration, advokatbistand, revision, bestyrelsesvederlag m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt kursregulering af realkreditlån til dagsværdi.

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

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		564.558	500.000
Eksterne omkostninger		-63.699	-217.788
Bruttoresultat		500.859	282.212
Resultat af ordinær primær drift		500.859	282.212
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.150.000	-3.200.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-2.160	126.731
Andre finansielle indtægter		6.051	248
Øvrige finansielle omkostninger		-275.517	-571.231
Ordinært resultat før skat		3.379.233	-3.362.040
Årets resultat		3.379.233	-3.362.040
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.379.233	-3.362.040
I alt		3.379.233	-3.362.040

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		8.950.000	5.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.950.000	5.800.000
Anlægsaktiver i alt		8.950.000	5.800.000
Periodeafgrænsningsposter		20.176	19.959
Tilgodehavender i alt		20.176	19.959
Likvide beholdninger		355.659	213.232
Omsætningsaktiver i alt		375.835	233.191
Aktiver i alt		9.325.835	6.033.191

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	9.700.000	9.364.000
Overført resultat		-12.880.987	-16.260.220
Egenkapital i alt	3	-3.180.987	-6.896.220
Gæld til realkreditinstitutter		12.006.000	12.003.840
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.006.000	12.003.840
Gæld til realkreditinstitutter		0	518.558
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		500.822	407.013
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		500.822	925.571
Gældsforpligtelser i alt		12.506.822	12.929.411
Passiver i alt		9.325.835	6.033.191

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	20.336.436
Kostpris ultimo	20.336.436
Op- og nedskrivninger primo	-14.536.436
Årets opskrivning	3.150.000
Opskrivninger ultimo	-11.386.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.950.000

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 7,5 %.

Ændringer i afkastkrav	-0,50%	+0,50%
Afkastprocent	7%	8%
Dagsværdi	9.600.000	8.400.000
Ændring i dagsværdi	650.000	-550.000

2. 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
Kontant andel af stamkapital ultimo	9.700.000

3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	9.364.000	-16.260.220	-6.896.220
Kontant kapitaludvidelse	336.000	0	336.000
Årets resultat	0	3.379.233	3.379.233
Egenkapital ultimo	9.700.000	-12.880.987	-3.180.987

Selskabets stamkapital udgør i alt t.kr. 10.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.006.00	0	12.006.000	9.645.185
	12.006.000	0	12.006.000	9.645.185

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Investerings ejendom

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 markedsforholdene 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 2015 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 7% til 8% pr. 31. december 2015.

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 7-8%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til kr. 8,95 mio. mod kr. 5,8 mio. pr. 31. december 2014, svarende til et afkastkrav på 7,5% af driftsresultatet. Det er lykkedes at udleje hele ejendommen i løbet af 2015.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel eller i alt t.kr. 56.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 12.006 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 12.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 8.950.

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. 8.950.

Selskabet har overfor realkreditinstitut givet sikkerhed i ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 300.