

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

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 K/S FABRIKSVEJ, ODENSE
Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29845220

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 13/02/2017

Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K/S Fabriksvej, Odense

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense 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 aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret, så langfristet gæld til finansiering af investeringsejendomme ikke længere opgøres til dagsværdi men til amortiseret kostpris. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Langfristet gæld til finansiering af investeringsejendomme opgøres til amortiseret kostpris.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 499.095 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.441.142. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Det forventes på sigt at kunne reetablere egenkapitalen ved fortsat fuld udlejning af ejendommen. Faldet i overskuddet i forhold til sidste år skyldes, at ejendommen i sidste regnskabsår blev fuldt udlejet, hvilket medførte en meget væsentlig værdiregulering af ejendommen.

Med virkning fra 2017 påbegyndes afdrag på prioritetsgæld med kr. 574.385. 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 ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så langfristet gæld til finansiering af investeringsejendomme ikke længere opgøres til dagsværdi men til amortiseret kostpris. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Langfristet gæld til finansiering af investeringsejendomme opgøres til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

- Årets resultat før skat reduceres med kr. 1.440.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 0.
- Årets resultat efter skat reduceres med kr. 1.440.
- Balancesummen formindskes med kr. 4.560.
- Egenkapitalen forøges med kr. 4.560.

For 2015 er årets resultat efter skat forbedret med kr. 2.160, og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er forøget med kr. 6.000.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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 lejeren 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

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		855.691	564.558
Eksterne omkostninger		-187.983	-63.699
Bruttoresultat		667.708	500.859
Resultat af ordinær primær drift		667.708	500.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	3.150.000
Andre finansielle indtægter		0	6.051
Øvrige finansielle omkostninger		-218.613	-275.517
Ordinært resultat før skat		499.095	3.381.393
Årets resultat		499.095	3.381.393
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		499.095	3.381.393
I alt		499.095	3.381.393

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		9.000.000	8.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	9.000.000	8.950.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	8.950.000
Periodeafgrænsningsposter		24.777	20.176
Tilgodehavender i alt		24.777	20.176
Likvide beholdninger		1.017.183	355.659
Omsætningsaktiver i alt		1.041.960	375.835
Aktiver i alt		10.041.960	9.325.835

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	9.934.750	9.700.000
Overført resultat		-12.375.892	-12.874.987
Egenkapital i alt		-2.441.142	-3.174.987
Gæld til realkreditinstitutter		11.425.615	12.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.425.615	12.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		574.385	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		483.102	500.822
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.057.487	500.822
Gældsforpligtelser i alt		12.483.102	12.500.822
Passiver i alt		10.041.960	9.325.835

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	9.700.000	-12.880.987	-3.180.987
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	6.000	6.000
Årets resultat	0	499.095	499.095
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	234.750	0	234.750
Egenkapital, ultimo	9.934.750	-12.375.892	-2.441.142

Selskabets stamkapital udgør i alt t.kr. 10.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	20.336.436
Kostpris ultimo	20.336.436
Op- og nedskrivninger primo	-11.386.436
Årets opskrivning	50.000
Opskrivninger ultimo	-11.336.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.000.000

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	9.660.000	8.450.000
Ændring i dagsværdi	660.000	-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
Tilgang 2016	234.750
Kontant andel af stamkapital ultimo	<u>9.934.750</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.000.000	574.385	11.425.615	9.101.463
	<u>12.000.000</u>	<u>574.385</u>	<u>11.425.615</u>	<u>9.101.463</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Investeringsjendom

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 2016 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejes 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 2016.

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 2016 værdiansat til kr. 9,0 mio. mod kr. 8,95 mio. pr. 31. december 2015, svarende til et afkastkrav på 7,5% af driftsresultatet og forventet inflation 2%. Hele ejendommen er fortsat fuldt udlejet.

5. Oplysning om usædvanlige forhold

Særlige poster

	2016 kr.	2015 kr.
Værdiregulering af ejendom	50.000	3.150.000
Indgår i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af ejendomme. For 2015 er posten særligt påvirket af fuld udlejning af ejendommen.		

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel eller i alt t.kr. 57.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 12.000 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 12.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.000.

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. 9.000.

Selskabet har overfor realkreditinstitut givet sikkerhed i ej indbetalt kommanditkapital, i alt t.kr. 65.