K/S Frederiksborgvej 5-7

CVR-nr. 30 20 06 75

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
revision er fravalgt
den 26/6 2017

Dirigent- Per Eriksen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Frederiksborgvej Kassemosevej 16a 3520 Farum	
	CVR-nr.	30 20 06 75
	Stiftet:	2. januar 2007
	Hjemsted:	Furesø kommune
	Regnskabsår:	Kalenderåret
Komplementar	Ejendomsselskabet Frederiksborgvej 5-7	
Direktion/bestyrelse	Per Eriksen og Ole Gielstrup	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Frederiksborgvej.

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 resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 28. maj 2017

Komplementaren:

Per Eriksen		

I ledelsen:

Per Eriksen	Ole Gielstrup	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning og drift af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 251 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabet har valgt at fastholde værdien selskabets ejendom, ud fra at værdien på 8.100 t.kr., fortsat skønnes at svare til dagsværdien. Dette er naturligvis behæftet med en usikkerhed ud fra de aktuelle markedsforhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skat af kommanditselskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i kommanditselskabets årsrapport.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en 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, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 2015

	Note	2016	2015
Lejeindtægter		565380	537048
Direkte omkostninger		-59674	-82348
Bruttoresultat		505706	454700
Andre eksterne omkostninger		-90455	-75251
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter		0	0
Værdiregulering		0	0
Driftsresultat		415251	379449
Finansielle indtægter	2	0	0
Finansielle omkostninger	3	-164276	-225032
Årets resultat		**250975**	**154417**

Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud	250975	154417
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for dagværdi	0	0
Disponeret i alt	**250975**	**154417**

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Investeringsejendom		8100000	8100000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		211351	211351
Materielle anlægsaktiver	4	8311351	8311351
Anlægsaktiver		8311351	8311351
Lejetilgodehavender		92170	136770
Mellemregning tilknyttet virksomheder		-191915	-289157
Andre tilgodehavender		15000	46192
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		-84745	-106195
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		-84745	-106195
Aktiver i alt		**8226606**	**8205156**

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Indbetalt stamkapital		390693	390693
Overført overskud		455519	204544
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	**5**	**846212**	**595237**
Prioritetsgæld		4170000	4380000
Bankgæld		2402935	2621961
Langfristede gældsforpligtelser	6	6572935	7001961
Kortfristet del af langfristet gæld	6	450000	240000
Bankgæld		0	0
Anden gæld		357459	367958
Kortfristede gældsforpligtelser		807459	607958
Gældsforpligtelser		7380394	7609919
Passiver i alt		**8226606**	**8205156**
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	0	0
Øvrige finansielle indtægter	0	0
	0	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritstsgæld og bank	164276	225032
Renter bank	0	0
Kursregulering banklån	0	0
	164276	225032

4 Materielle anlægsaktiver	andre anlæg, driftsmate. og inventar	Investerings-ejendom
Kostpris 1.januar	211351	7300000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	211351	7300000
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar	0	800000
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering til dagsværdi 31. december	0	800000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	211351	8100000

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme.
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt et afkast på 7,25%
bl.a. under hensyntagen til tomgang etc.

Følsomhedsanalyse:
En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Markedsværdien af de indregnede investeringsejendomme påvirkes, af afkastkravet. Hvis afkastkravet henholdvis stiger og falder med med 0,25%, betyder det, at ejendommens værdi ændre sig ca. 350 t.kr. i op- eller nedadgående retning.

	2016	2015
5 Egenkapital		
Indbetalt stamkapital 1. januar	390693	390693
korrektioner tidligere år	0	0
indbtalt / hævet i året m.v.	0	0
Indbetalt stamkapital 31. december	390693	390693
Overkurs ved emission 1.januar	0	0
Overkurs ved emission 31. december	0	0
Overført overskud 1.januar	204544	50127
Andre reguleringer	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	250975	154417
Overført overskud 31. december	455519	204544
Henlagt til udbytte 1.januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	846212	608052

Stamkapitalen udgør 20 mio.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	4772935	5801961
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1800000	1200000
Langfristet del	6572935	7001961
Afdrag der forfalder inden for 1 år	450000	240000
	7022935	7241961

7 Eventualforpligtelser
Der er ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld.