

K/S Dampvæveriet, Grenå
Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 30 28 46 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2017.

Bendt Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Dampvæveriet, Grenå.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. marts 2017

Bestyrelse

Henrik Frølund Christensen

Lars Nielsen

Thomas Nørgaard Kylling

Komplementar

Komplementarselskabet
Dampvæveriet ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Dampvæveriet, Grenå

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dampvæveriet, Grenå for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Dampvæveriet, Grenå
Christian Xs Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 30 28 46 82

Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
10. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Frølund Christensen
Lars Nielsen
Thomas Nørgaard Kylling

Komplementar

Komplementarselskabet Dampvæveriet ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendommen, beliggende Østerbrogade 45, 8500 Grenå.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 4.738 t.kr. mod 4.971 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.101 t.kr. mod 1.231 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dampvæveriet, Grenå er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Såfremt nettorealisationsevnen vurderes at være lavere end den bogførte værdi, nedskrives der til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	4.738.069	4.970.878
Andre eksterne omkostninger	-249.876	-802.614
Resultat før finansielle poster	4.488.193	4.168.264
Øvrige finansielle omkostninger	-1.387.476	-2.937.517
Årets resultat	3.100.717	1.230.747
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.100.717	1.230.747
Disponeret i alt	3.100.717	1.230.747

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	68.500.000	68.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	68.500.000	68.500.000
	Anlægsaktiver i alt	68.500.000	68.500.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	59.772	65.977
	Tilgodehavender i alt	59.772	65.977
	Omsætningsaktiver i alt	59.772	65.977
	Aktiver i alt	68.559.772	68.565.977

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Stamkapital	2.200.000	2.200.000
3 Indskudskonto	11.449.189	11.449.189
4 Ikke indbetalt del af indskudskonto	-781.189	-781.189
5 Overført resultat	-6.272.516	-9.373.233
Egenkapital i alt	<u>6.595.484</u>	<u>3.494.767</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	46.226.000	46.226.000
Gæld til komplementarselskab Dampvæveriet ApS	165.979	162.436
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.391.979</u>	<u>46.388.436</u>
Gæld til pengeinstitutter	15.227.656	18.481.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Anden gæld	314.653	171.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.572.309</u>	<u>18.682.774</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>61.964.288</u>	<u>65.071.210</u>
Passiver i alt	<u>68.559.772</u>	<u>68.565.977</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	81.234.944	81.234.944
Kostpris ultimo	81.234.944	81.234.944
Nedskrivninger primo	-12.690.245	-12.690.245
Nedskrivninger ultimo	-12.690.245	-12.690.245
Af- og nedskrivninger primo	-44.699	-44.699
Af- og nedskrivninger ultimo	-44.699	-44.699
Regnskabsmæssig værdi ultimo	68.500.000	68.500.000
Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 20,3 mio. kr., heraf udgør grundværdien 0,3 mio. kr.		
2. Stamkapital		
Stamkapital primo	2.200.000	2.200.000
	2.200.000	2.200.000
3. Indskudskonto		
Indskudskonto primo	11.449.189	10.564.516
Årets indbetaling	0	884.673
	11.449.189	11.449.189
4. Ikke indbetalt del af indskudskonto		
Ikke indbetalt del af indskudskonto primo	-781.189	-472.416
Årets regulering	0	-308.773
	-781.189	-781.189

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-9.373.233	-10.603.980
Årets overførte overskud eller underskud	3.100.717	1.230.747
	-6.272.516	-9.373.233
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	46.226.000	46.226.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	46.226.000	46.226.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	40.874.000	43.570.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.226 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 68.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.