

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

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 30 28 46 82**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2016.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. marts 2016

### **Bestyrelse**

Henrik Frølund Christensen

Lars Nielsen

Thomas Nørgaard Kylling

### **Komplementar**

Komplementarselskabet  
Dampvæveriet ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Dampværeriet, Grenå**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dampværeriet, Grenå for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. marts 2016

### **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 2015 - 31. december 2015  
9. 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](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Dampvæveriet, Grenå er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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. Indtægter vedrørende fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### 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.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	4.970.878	5.138.974
Andre eksterne omkostninger	-802.614	-405.924
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.168.264</b>	<b>4.733.050</b>
Andre finansielle indtægter	0	17.150
Øvrige finansielle omkostninger	-2.937.517	-3.041.381
<b>Årets resultat</b>	<b>1.230.747</b>	<b>1.708.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.230.747	1.708.819
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.230.747</b>	<b>1.708.819</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	68.500.000	68.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	68.500.000	68.500.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>68.500.000</b>	<b>68.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	65.977	27.587
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.556
	Tilgodehavender i alt	65.977	30.143
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>65.977</b>	<b>30.143</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>68.565.977</b>	<b>68.530.143</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	2.200.000	2.200.000
4	Indskudskonto	11.449.189	10.564.516
5	Ikke indbetalt del af indskudskonto	-781.189	-472.416
6	Overført resultat	-9.373.233	-10.603.980
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.494.767</b>	<b>1.688.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	46.226.000	46.108.000
	Gæld til Komplementarselskab Dampvæveriet ApS	162.436	156.801
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.388.436	46.264.801
	Gæld til pengeinstitutter	18.481.518	20.174.993
	Anden gæld	201.256	402.229
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.682.774	20.577.222
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.071.210</b>	<b>66.842.023</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>68.565.977</b>	<b>68.530.143</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	81.234.944	81.234.944
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>81.234.944</b>	<b>81.234.944</b>
Nedskrivninger primo	-12.690.245	-12.690.245
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.690.245</b>	<b>-12.690.245</b>
Af- og nedskrivninger primo	-44.699	-44.699
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-44.699</b>	<b>-44.699</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.500.000</b>	<b>68.500.000</b>

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 20,3 mio. kr., heraf udgør grundværdien 0,3 mio. kr.

### 3. Stamkapital

Stamkapital primo	2.200.000	2.200.000
	<b>2.200.000</b>	<b>2.200.000</b>

### 4. Indskudskonto

Indskudskonto primo	10.564.516	9.890.480
Årets indbetaling	884.673	674.036
	<b>11.449.189</b>	<b>10.564.516</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>5. Ikke indbetalt del af indskudskonto</b>		
Ikke indbetalt del af indskudskonto primo	-472.416	-400.380
Årets regulering	-308.773	-72.036
	<b>-781.189</b>	<b>-472.416</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-10.603.980	-12.312.799
Årets overførte overskud eller underskud	1.230.747	1.708.819
	<b>-9.373.233</b>	<b>-10.603.980</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR Kredit A/S, rentetilpasningslån	0	46.108.000
DLR Kredit A/S, rentetilpasningslån, 2037	23.139.000	0
DLR Kredit A/S, rentetilpasningslån, 2037	23.087.000	0
	46.226.000	46.108.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<b>46.226.000</b>	<b>46.108.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	43.570.000	41.740.000

## 8. 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 2015 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.

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