

K/S FABRIKSVEJ 21. EJBY. FYN

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/05/2014

Mikael Hammer

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Pengestrøm	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FABRIKSVEJ 21. EJBY. FYN
Krogengen 22
2600 Glostrup

CVR-nr: 15858141
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen inderholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Den foreliggende årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator

Thomas Dam

København, den 09/05/2014

Bestyrelse

Per Eriksen Andersen
Formand

Mikael Hammer
Næstformand

Thomas Dam

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S FABRIKSVEJ 21. EJBY. FYN

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FABRIKSVEJ 21. EJBY. FYN for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

København, 09/05/2014

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabet er stiftet den 20. november 1991 med det formål, at købe og udleje ejendommen Fabriksvej 21, Ejby.

Selskabets resultat for 2013 udviser et underskud på kr. 564.172 mod et underskud på kr. 915.635 i 2012.

Balancen udviser en egenkapital på kr. 2.507.527

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder under hensyntagen til de tilpasning til selskabets særlige forhold bl.a. med hensyn til undladelse af indarbejdelse af skat og opgørelse af egenkapital. Resultatopgørelsen er opstillet i beretningsform og artsopdelt. Balancen er opstillet i kontoform.

Regnskabspraksis og de regnskabsmæssige skøn er uændret i forhold til sidste år.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode med udgangspunkt i det primære resultat.

Pengestrømsopgørelsen forklarer årets samlede pengestrømme, herunder udviklingen i de likvide beholdninger fra årets begyndelse til årets slutning. Pengestrømsopgørelsen er underopdelt i pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægt, administrationsomkostninger, finansielle indtægter og udgifter periodiseres, således at de henføres til den regnskabsperiode, de vedrører.

Skat

Idet K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den del af anskaffelsesprisen, som vedrører bygninger, afskrives lineært over den forventede økonomiske brugstid på 50 år.

Finansielle gældforpligtelser

Pantebreve måles uændret til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	1	458.417	225.000
Vareforbrug	2	-221.361	-331.339
Eksterne omkostninger	3	-72.306	-63.319
Bruttofortjeneste/Bruttotab		164.453	-169.658
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-397.332	-397.332
Resultat af ordinær primær drift		-232.879	-566.990
Andre finansielle indtægter	4	11.568	98.444
Øvrige finansielle omkostninger	5	-342.861	-447.089
Årets resultat		-564.172	-915.635
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-564.172	-915.635
I alt		-564.172	-915.635

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		9.627.448	10.024.780
Materielle anlægsaktiver i alt	6	9.627.448	10.024.780
Anlægsaktiver i alt		9.627.448	10.024.780
Andre tilgodehavender		4.550	120.550
Tilgodehavender i alt		4.550	120.550
Likvide beholdninger	7	317.654	420.469
Omsætningsaktiver i alt		322.204	541.019
AKTIVER I ALT		9.949.652	10.565.799

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		9.982.400	9.422.400
Overført resultat		-7.474.873	-6.753.201
Egenkapital i alt	8	2.507.527	2.669.199
Kreditinstitutter i øvrigt		6.657.162	6.999.518
Anden gæld		150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	6.807.162	7.149.518
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		342.356	337.511
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		125.171	130.394
Anden gæld	10	85.959	184.924
Periodeafgrænsningsposter		81.477	94.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		634.963	747.082
Gældsforpligtelser i alt		7.442.125	7.896.600
PASSIVER I ALT		9.949.652	10.565.799

Pengestrøm

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Årets resultat		-232.879	-566.990
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..		397.332	397.332
Renteudgifter og lignende udgifter		-331.293	-348.645
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		-41.500	-39.921
Ændringer i leverandørgæld mv.		-111.741	255.502
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		-320.081	-302.722
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-337.511	-994.351
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-5.223	-1.992
Kontant kapitalforhøjelse		560.000	480.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		217.266	-516.343
Ændring i likvider		-102.815	-819.065
Likvide beholdninger (primo)		420.469	1.239.534
Likvider primo		420.469	1.239.534
Likvider ultimo		317.654	420.469
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		317.654	420.469
Likvider (ultimo)		317.654	420.469

Noter

1. Nettoomsætning

Lejeindtægt

Ejendommen har en del af året været udlejet til INV 2010 ApS. Lejer er i året gået konkurs og lejemålet står derfor tomt pr. 31. december 2013

2. Vareforbrug

Direkte udgifter, ejendommen	2013 kr.	2012 kr.
Ejendomsskat	-74.154	-74.026
Forsikring	-59.202	-63.220
Udlejningsudgifter, herunder advokathonorar	-52.850	-119.900
Drift, herunder reparationer, el og gas	-35.155	-74.193
Modregnet depositum fra lejer	0	0
Vareforbrug (direkte udgifter, ejendommen) i alt	-221.361	-331.339

3. Eksterne omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Administrationshonorar	-27.370	-26.318
Administrationshonorar, regulering fra tidl. år	-1.052	-1.318
Udgifter til generalforsamling og møder	-4.081	-1.550
Revisionshonorar	-34.800	-34.000
Diverse udgifter	0	-133
Advokathonorar	-5.300	0
Eksterne omkostninger i alt	-72.603	-63.319

4. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Renter, bank	11.568	1.873
Gevinst ved indfrielse af pantebrev	0	96.571
Andre finansielle indtægter i alt	11.568	98.444

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Renter, pantebreve, netto	-327.894	-431.877
Renter, bank	-11.190	-11.329
Renter, mellemregning, ApS Fabriksvej 21, Ejby, Fyn	-3.777	-3.883
Øvrige finansielle omkostninger i alt	-342.861	-447.089

6. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendom	2013 kr.	2012 kr.
Ejendommen, matr.nr. 9 h Ejby by, Ejby er beliggende Fabriksvej 21, Ejby Fyn.		
Anskaffelsessum		
Saldo 1/1	19.554.508	19.554.508
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12	19.554.508	19.554.508
Afskrivninger		
Saldo 1/1	-9.529.728	-9.132.396
Årets nedskrivning	0	0
Årets afskrivninger	-397.332	-397.332
Afskrivninger pr. 31/12	-9.927.060	-9.529.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12	9.627.448	10.024.780

Ejendomsvurderingen udgør pr. 1/10 2012 kr. 12.000.000 heraf grundværdi kr. 1.797.500.

Ejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets lån, jf. side 8.

7. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger	2013 kr.	2012 kr.
Danske Bank, aftalekonto	0	0
Danske Bank, erhvervskonto	317.654	420.469
Likvide beholdninger i alt	317.654	420.469

8. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital (Indskudskapital, kontant andel)	Overført resultat	2013 kr.	2012 kr.
Saldo 1/1	9.422.400	-6.753.201	2.669.199	3.104.834
Årets indbetalinger fra kommanditister	560.000		560.000	480.000
Hensat til tab investorindskud		-157.500	-157.500	
Årets resultat		-564.172	-564.172	-915.635
Saldo 31/12	9.982.400	-6.753.201	2.507.527	2.669.199

Selskabets indskudskapital andrager pr. 31. december 2013 kr. 18.763.000, sammensat af 10 kommanditanparter à kr. 1.876.300.

Ifølge vedtægterne er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb, svarende til kr. 1.876.300 pr. anpart med fradrag af foretagne kontante indbetalinger.

Foruden med egenkapitalen i selskabet kr. 2.507.527, hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31/12 2013 andrager kr. 8.780.600, svarende til kr. 878.300 pr. anpart af kr. 1.876.300.

Herudover hæfter hver kommanditist solidarisk for de øvrige kommanditisters manglende indbetalinger til kommanditselskabet for et beløb, maksimalt kr. 479.076 pr. anpart, med fradrag af allerede til kommanditselskabet indbetalte beløb heraf.

Udover kommanditisternes ovenfor anførte begrænsede hæftelse hæfter ApS Fabriksvej 21, Ejby, Fyn, som komplementar og eneste fuldt ansvarlige deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtigelser.

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Pantebrevsgæld og annuitetslån	2013 kr.	2012 kr.
15 stk. pantebreve		
<i>Langfristet del:</i>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.230.557	5.596.750
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.426.605	1.402.768
I alt	6.657.162	6.999.518
<i>Kortfristet del:</i>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	342.356	337.511
I alt	6.999.518	7.337.029

15 pantebreve forrentes med en rentesats fra 2,59 % til 8,50 %.
Gennemsnitlig forrentning 5,35 %.

10. Anden gæld

	2013 kr.	2012 kr.
Administrationshonorar	27.370	26.318
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.800	34.000
Forudbetalt fra kommanditister	8.000	2.500
Skyldig moms	15.789	122.106
Anden gæld i alt	85.959	184.924

11. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Personaleforhold

Selskabet har i lighed med tidligere år ikke beskæftiget nogen medarbejdere. Der er ikke i 2013 udbetalt vederlag til ledelsen.

12. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler momsreguleringsforpligtigelse på ejendommen.

13. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de samlede aktiver, kr. 9.949.652, er nedenstående aktiver stillet til sikkerhed for følgende forpligtelser:

Pantebreve i alt kr 6.999.518	2013 kr.	2012 kr.
Ejendom	9.627.448	10.024.780
Likvide beholdninger	317.654	420.469
I alt	9.945.102	10.445.249

Herudover er der stillet følgende til sikkerhed:

- Kommanditisternes resthæftelse i henhold til vedtægterne, jf. note 8.