

# **K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn**

**c/o Thomas Dam, Kroengen 22, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 15 85 81 41**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

---

**Mikael Hammer**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 30. marts 2016

### **Administrator**

Thomas Ebdrup Dam

### **Bestyrelse**

Per Eriksen Andersen  
formand

Mikael Hammer  
næstformand

Thomas Ebdrup 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 - 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 erklæringer**

---

### **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.

### **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, den 30. marts 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn c/o Thomas Dam Krogengen 22 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 15 85 81 41
	Stiftet: 20. november 1991
	Hjemsted: Glostrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Eriksen Andersen, formand Mikael Hammer, næstformand Thomas Ebdrup Dam
<b>Komplementar</b>	ApS Fabriksvej 21, Ejby, Fyn
<b>Administrator</b>	Thomas Ebdrup Dam
<b>Revision</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af fast ejendom samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 127 t.kr. mod -684 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
1 Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme	1.003.770	400.000
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-117.208	-327.297
Andre eksterne omkostninger	-63.960	-78.860
<b>Bruttoresultat</b>	<b>822.602</b>	<b>-6.157</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-397.332	-397.332
<b>Driftsresultat</b>	<b>425.270</b>	<b>-403.489</b>
3 Andre finansielle indtægter	0	39.283
4 Øvrige finansielle omkostninger	-297.810	-319.966
<b>Årets resultat</b>	<b>127.460</b>	<b>-684.172</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	127.460	0
Disponeret fra overført resultat	0	-684.172
<b>Disponeret i alt</b>	<b>127.460</b>	<b>-684.172</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>8.832.784</u>	<u>9.230.116</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.832.784</u>	<u>9.230.116</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.832.784</u></b>	<b><u>9.230.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>11.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>	<u>11.000</u>
Likvide beholdninger	<u>512.068</u>	<u>319.340</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>517.068</u></b>	<b><u>330.340</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.349.852</u></b>	<b><u>9.560.456</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
6 Indskudskapital, kontant andel	10.359.984	10.287.984
7 Overført resultat	-7.874.085	-8.001.545
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.485.899</b>	<b>2.286.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til pantebrevshavere	5.711.242	6.309.551
Deposita	250.000	250.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.961.242	6.559.551
Kortfristet del af langfristet gæld	493.308	347.610
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.933	119.791
9 Anden gæld	221.177	169.837
Periodeafgrænsningsposter	71.293	77.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	902.711	714.466
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.863.953</b>	<b>7.274.017</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.349.852</b>	<b>9.560.456</b>
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme</b>		
Lejeindtægt	1.003.770	250.000
Modregnet huslejedepositum i manglende leje mv.	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>1.003.770</u></b>	<b><u>400.000</u></b>
<b>2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
El, vand og gas	14.460	35.257
Ejendomsskat og forsikring	102.748	112.040
Rengøring	0	30.000
Udgifter til ejendomsmægler, advokat mv.	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>117.208</u></b>	<b><u>327.297</u></b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, tilgodehavende fra investor	<u>0</u>	<u>39.283</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>39.283</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.642	3.620
Andre finansielle omkostninger	<u>293.168</u>	<u>316.346</u>
	<b><u>297.810</u></b>	<b><u>319.966</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	19.554.508	19.554.508
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>19.554.508</u></b>	<b><u>19.554.508</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-10.324.392	-9.927.060
Årets afskrivninger	<u>-397.332</u>	<u>-397.332</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-10.721.724</u></b>	<b><u>-10.324.392</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>8.832.784</u></b>	<b><u>9.230.116</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>6. Indskudskapital, kontant andel</b>		
Indskudskapital, kontant andel 1. januar 2015	10.287.984	9.982.400
Årets kontante indbetalinger	72.000	521.500
Modregnet købesum af anpart	<u>0</u>	<u>-215.916</u>
	<b><u>10.359.984</u></b>	<b><u>10.287.984</u></b>
Selskabets indskudskapital andrager pr. 31. december 2015 kr. 18.763.000, sammensat af 10 kommanditanparter á kr. 1.876.300. De 10 anparter er fordelt på 9 kommanditister.		
I følge vedtægterne er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb, svarende til kr. 1.876.300 pr. anpart med fradrag af foretagne kontante indbetalinger. Pr. 31. december 2015 udgør denne hæftelse kr. 8.403.016 svarende til kr. 840.302 pr. anpart.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-8.001.545	-7.474.873
Årets overførte overskud eller underskud	127.460	-684.172
Tilbageførsel, hensat til tab på investorindskud	<u>0</u>	<u>157.500</u>
	<b><u>-7.874.085</u></b>	<b><u>-8.001.545</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Gæld til pantebrevshavere</b>		
Pantebrevsgæld	<u>6.204.550</u>	<u>6.657.161</u>
	6.204.550	6.657.161
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-493.308</u>	<u>-347.610</u>
	<b><u>5.711.242</u></b>	<b><u>6.309.551</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.670.763</u>	<u>4.192.104</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms	155.075	104.873
Skyldig administrationshonorar	29.602	28.464
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	32.000
Forudbetalt fra kommanditister	<u>4.500</u>	<u>4.500</u>
	<b><u>221.177</u></b>	<b><u>169.837</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på 6.205 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.833 t.kr samt likvide beholdninger på 512 t.kr.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.