


K/S Fabriksvej 21. Ejby. Fyn

CVR-nr. 15 85 81 41

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2015.


Mikael Hammer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. april 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 28. april 2015

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer

Lotte Nørskov
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Per Eriksen Andersen, formand Mikael Hammer, næstformand Thomas Ebdrup Dam
Komplementar	ApS Fabriksvej 21. Ejby. Fyn
Administrator	Thomas Ebdrup Dam
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100 København Ø.

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 -684 t.kr. mod -564 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men skal ses i lyset af, at ejendommen har stået tom samtidig med, at der har været anvendt en del omkostninger til at finde ny lejer til ejendommen.

Pr. 1. juli 2014 er ejendommen blevet udlejet, hvorfor der forventes et positiv resultat for det kommende regnskabsår.

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 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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.

Tilgodehavender

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

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme	400.000	458.417
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-327.297	-221.361
Andre eksterne omkostninger	-78.860	-72.603
Bruttoresultat	-6.157	164.453
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-397.332	-397.332
Driftsresultat	-403.489	-232.879
3 Andre finansielle indtægter	39.283	11.568
4 Øvrige finansielle omkostninger	-319.966	-342.861
Årets resultat	-684.172	-564.172
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-684.172	-564.172
Disponeret i alt	-684.172	-564.172

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	9.230.116	9.627.448
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.230.116</u>	<u>9.627.448</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.230.116</u>	<u>9.627.448</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	11.000	4.550
Tilgodehavender i alt	<u>11.000</u>	<u>4.550</u>
Likvide beholdninger	<u>319.340</u>	<u>317.654</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>330.340</u>	<u>322.204</u>
Aktiver i alt	<u>9.560.456</u>	<u>9.949.652</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
6	10.287.984	9.982.400
7	-8.001.545	-7.474.873
Egenkapital i alt	2.286.439	2.507.527
Gældsforpligtelser		
8	6.309.551	6.657.162
Deposita	250.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.559.551	6.807.162
Kortfristet del af langfristet gæld	347.610	342.356
Gæld til tilknyttede virksomheder	119.791	125.171
9	169.837	85.959
Anden gæld	169.837	85.959
Periodeafgrænsningsposter	77.228	81.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	714.466	634.963
Gældsforpligtelser i alt	7.274.017	7.442.125
Passiver i alt	9.560.456	9.949.652

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme		
Lejeindtægt	250.000	458.417
Modregnet huslejedepositum i manglende leje mv.	<u>150.000</u>	<u>0</u>
	<u>400.000</u>	<u>458.417</u>
2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	35.257	35.155
Ejendomsskat og forsikring	112.040	133.356
Rengøring	30.000	0
Udgifter til ejendomsmægler, advokat mv.	<u>150.000</u>	<u>52.850</u>
	<u>327.297</u>	<u>221.361</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	11.568
Renter, tilgodehavende fra investor	<u>39.283</u>	<u>0</u>
	<u>39.283</u>	<u>11.568</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.620	3.777
Andre finansielle omkostninger	<u>316.346</u>	<u>339.084</u>
	<u>319.966</u>	<u>342.861</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	19.554.508	19.554.508
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2014	<u>19.554.508</u>	<u>19.554.508</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-9.927.060	-9.529.728
Årets afskrivninger	-397.332	-397.332
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-10.324.392</u>	<u>-9.927.060</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>9.230.116</u>	<u>9.627.448</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
6. Indskudskapital, kontant andel		
Indskudskapital, kontant andel 1. januar 2014	9.982.400	9.422.400
Årets kontante indbetalinger	521.500	560.000
Modregnet købesum af anpart	-215.916	0
	<u>10.287.984</u>	<u>9.982.400</u>
Selskabets indskudskapital andrager pr. 31. december 2014 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 2014 udgør denne hæftelse kr. 8.475.016 svarende til kr. 847.502 pr. anpart.		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-7.474.873	-6.753.201
Årets overførte overskud eller underskud	-684.172	-564.172
Tilbageførsel, hensat til tab på investorindskud	157.500	-157.500
	<u>-8.001.545</u>	<u>-7.474.873</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
8. Gæld til pantebrevshavere		
Pantebrevsgæld	6.657.161	6.999.518
	6.657.161	6.999.518
Heraf forfalder inden for 1 år	-347.610	-342.356
	<u>6.309.551</u>	<u>6.657.162</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.857.104	5.230.557
9. Anden gæld		
Moms	104.873	15.789
Skyldig administrationshonorar	28.464	27.370
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	34.800
Forudbetalt fra kommanditister	4.500	8.000
	<u>169.837</u>	<u>85.959</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på 6.657 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.230 t.kr samt likvide beholdninger på 319 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.

