

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

Thomas Ebdrup Dam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 18. april 2018

Administrator / likvidator

Thomas Ebdrup Dam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fabriksvej 21, Ejby, Fyn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 18. april 2018

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32825

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
Komplementar	ApS Fabriksvej 21, Ejby, Fyn
Administrator	Thomas Ebdrup Dam
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets 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 udgør 1.547 t.kr. mod 198 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditistselskab har afhændet sin ejendom i indeværende regnskabsår, og selskabet forventes at blive afviklet i 2. halvår 2018.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 revideres 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.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nominal 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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægt vedrørende investeringsejendomme	1.051.640	1.009.046
Andre eksterne omkostninger	-84.753	-55.956
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-85.479</u>	<u>-92.850</u>
Bruttoresultat	881.408	860.240
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>986.906</u>	<u>-397.332</u>
Resultat før finansielle poster	1.868.314	462.908
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-321.147</u>	<u>-264.884</u>
Årets resultat	1.547.167	198.024
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.547.167</u>	<u>198.024</u>
Disponeret i alt	1.547.167	198.024

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	0	8.435.452
Materielle anlægsaktiver i alt	0	8.435.452
Anlægsaktiver i alt	0	8.435.452
Omsætningsaktiver		
4 Andre tilgodehavender	9.269.382	15.000
Tilgodehavender i alt	9.269.382	15.000
Likvide beholdninger	261.581	686.929
Omsætningsaktiver i alt	9.530.963	701.929
Aktiver i alt	9.530.963	9.137.381

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	10.701.984	10.485.984
6 Overført resultat	-6.128.894	-7.676.061
Egenkapital i alt	4.573.090	2.809.923
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pantebrevshavere	0	5.211.751
Deposita	0	250.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	5.461.751
Kortfristet del af langfristet gæld	4.464.574	499.489
Gæld til tilknyttede virksomheder	116.070	116.510
8 Anden gæld	222.752	186.549
Periodeafgrænsningsposter	154.477	63.159
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.957.873	865.707
Gældsforpligtelser i alt	4.957.873	6.327.458
Passiver i alt	9.530.963	9.137.381
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	0	397.332
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-986.906	0
	<u>-986.906</u>	<u>397.332</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.560	4.577
Andre finansielle omkostninger	316.587	260.307
	<u>321.147</u>	<u>264.884</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	19.554.508	19.554.508
Afgang i årets løb	-19.554.508	0
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>19.554.508</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-11.119.056	-10.721.724
Årets afskrivninger	0	-397.332
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	11.119.056	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>-11.119.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>	<u>8.435.452</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
4. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos kommanditister	51.000	15.000
Tilgodehavende netto salgssum	9.209.188	0
Tilgodehavende hos forsikring	9.194	0
	<u>9.269.382</u>	<u>15.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	10.485.984	10.359.984
Årets kontante indbetalinger	<u>216.000</u>	<u>126.000</u>
	<u>10.701.984</u>	<u>10.485.984</u>
<p>Selskabets indskudskapital andrager pr. 31. december 2017 kr. 18.763.000, sammensat af 10 kommanditanparter á kr. 1.876.300. De 10 anparter er fordelt på 9 kommanditister.</p> <p>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 2017 udgør denne hæftelse kr. 8.277.016 svarende til kr. 806.101 pr. anpart.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-7.676.061	-7.874.085
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.547.167</u>	<u>198.024</u>
	<u>-6.128.894</u>	<u>-7.676.061</u>
7. Gæld til pantebrevshavere		
Gæld til pantebrevshavere i alt	4.464.574	5.711.240
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.464.574</u>	<u>-499.489</u>
	<u>0</u>	<u>5.211.751</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>3.140.872</u>
8. Anden gæld		
Skyldig moms	136.594	119.447
Skyldig administrationshonorar	30.786	29.602
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	29.000
Forudbetalt fra kommanditister	4.500	8.500
Øvrige skyldige omkostninger	<u>10.872</u>	<u>0</u>
	<u>222.752</u>	<u>186.549</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I forbindelse med salget af kommanditistselskabets ejendom (overtagelse pr. 1. januar 2018) er den resterende gæld til pantebreve, 4.465 t.kr. blevet indfriet.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på ejendommen.