

**K/S Fabriksparken 38, Glostrup**  
**Jens Baggesens Vej 90 N, 8200 Aarhus**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 24 20 33 44**

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

---

Jan Mehlsen  
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

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Fabriksparken 38, Glostrup.

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.

Aarhus, den 8. marts 2016

### **Bestyrelse**

Evald Buttenschøn Eriksen

Steen Hansen

Carl Kruse Andersen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet  
Fabriksparken 38, Glostrup ApS

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

---

### **Til kommanditisterne i K/S Fabriksparken 38, Glostrup**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fabriksparken 38, Glostrup 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Vi skal henlede opmærksomheden på note 2, "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af selskabets ejendom.

København, den 8. marts 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Fabriksparken 38, Glostrup  
Jens Baggesens Vej 90 N  
8200 Aarhus

CVR-nr.: 24 20 33 44

Hjemsted: Århus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

### Bestyrelse

Evald Buttenschøn Eriksen  
Steen Hansen  
Carl Kruse Andersen

### Komplementar

Komplementarselskabet Fabriksparken 38, Glostrup ApS

### Administrator

Spektrum Ejendomme A/S

### 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 Fabriksparken 38, Glostrup 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.

### 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 fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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
-----------	-------

#### 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**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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	991.383	1.000.978
Andre eksterne omkostninger	-623.136	-1.625.732
<b>Bruttoresultat</b>	<b>368.247</b>	<b>-624.754</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.301	-6.301
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>361.946</b>	<b>-631.055</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-264.831	-256.287
<b>Årets resultat</b>	<b>97.115</b>	<b>-887.342</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	97.115	0
Disponeret fra overført resultat	0	-887.342
<b>Disponeret i alt</b>	<b>97.115</b>	<b>-887.342</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	18.173.625	18.179.926
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.173.625	18.179.926
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.173.625</b>	<b>18.179.926</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	420.629	190.575
	Periodeafgrænsningsposter	2.789	2.556
	Tilgodehavender i alt	423.418	193.131
	Likvide beholdninger	79.798	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>503.216</b>	<b>193.131</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.676.841</b>	<b>18.373.057</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Stamkapital	500.000	500.000
5	Indskudskonto	3.239.037	2.987.425
6	Ikke indbetalt indskudskonto	-556.697	-1.405.085
7	Overført resultat	4.787.008	4.689.893
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.969.348</b>	<b>6.772.233</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	8.775.471	9.332.562
	Deposita	290.000	752.765
	Gæld til tilknyttede virksomheder	229.142	223.175
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.294.613	10.308.502
	Kortfristet del af langfristet gæld	535.000	525.000
	Gæld til pengeinstitutter	25	498.866
	Anden gæld	877.855	268.456
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.412.880	1.292.322
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.707.493</b>	<b>11.600.824</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.676.841</b>	<b>18.373.057</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Fabriksparken 38, Glostrup.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af tomgangsleje, har vurderingen af ejendommens værdi taget udgangspunkt i en forventet genudlejningspris. Værdien af ejendommen, vil selvsagt være påvirket af den faktisk opnåede genudlejning.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	18.274.441	18.274.441
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.274.441</b>	<b>18.274.441</b>
Afskrivninger primo	-94.515	-88.214
Årets afskrivninger	-6.301	-6.301
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-100.816</b>	<b>-94.515</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.173.625</b>	<b>18.179.926</b>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 12,5 mio. kr., heraf udgør grundværdien 4,2 mio. kr.

### 4. Stamkapital

Stamkapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>5. Indskudskonto</b>		
Indskudskonto primo	2.987.425	2.344.528
Årets ændring i indbetalingsforpligtelse	251.612	642.897
	<b>3.239.037</b>	<b>2.987.425</b>
<b>6. Ikke indbetalt indskudskonto</b>		
Ikke indbetalt indskudskonto primo	-1.405.085	-762.188
Indbetalt i året	1.100.000	0
Overført til indskudskonto	-251.612	-642.897
	<b>-556.697</b>	<b>-1.405.085</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.689.893	5.577.235
Årets overførte overskud eller underskud	97.115	-887.342
	<b>4.787.008</b>	<b>4.689.893</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.310.471	9.857.562
Heraf forfalder inden for 1 år	-535.000	-525.000
	<b>8.775.471</b>	<b>9.332.562</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.645.000	7.223.000

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.174 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 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.