

K/S Fabriksparken 38, Glostrup

Bautavej 1A, 8210 Aarhus

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 24 20 33 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2018.

Jan Mehlsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. april 2018

Bestyrelse

Evald Buttenschøn Eriksen

Steen Hansen

Carl Kruse Andersen

Komplementarselskabet
Fabriksparken 38, Glostrup ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Fabriksparken 38, Glostrup

Konklusion

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på note 1. "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved målingen af selskabets ejendom.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 6. april 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Fabriksparken 38, Glostrup
Bautavej 1A
8210 Aarhus

CVR-nr.: 24 20 33 44
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
19. 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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af tomgangsleje, har vurderingen af ejendommens værdi taget udgangspunkt i en forventet genudlejningspris.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 1.052 t.kr. mod 791 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 8 t.kr. mod -417 t.kr. sidste år.

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

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 administration og vedligeholdelse.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af 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 tillæg af opskrivninger og 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 brugstid der:

	Brugstid
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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udskudt skat

Realisationen 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter	1.051.667	790.733
Andre eksterne omkostninger	-777.870	-945.641
Bruttoresultat	273.797	-154.908
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.301	-6.301
Resultat før finansielle poster	267.496	-161.209
Øvrige finansielle omkostninger	-259.670	-255.694
Årets resultat	7.826	-416.903
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.826	0
Disponeret fra overført resultat	0	-416.903
Disponeret i alt	7.826	-416.903

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	18.161.023	18.167.324
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.161.023	18.167.324
	Anlægsaktiver i alt	18.161.023	18.167.324
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	44.513
	Tilgodehavender i alt	0	44.513
	Likvide beholdninger	385.641	0
	Omsætningsaktiver i alt	385.641	44.513
	Aktiver i alt	18.546.664	18.211.837

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
3	Stamkapital	500.000	500.000
4	Indskudskonto	3.574.772	3.378.445
5	Yderligere indbetalt indskudskonto	632.568	203.895
6	Overført resultat	3.852.931	3.970.105
	Egenkapital i alt	8.560.271	8.052.445
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.637.226	8.210.058
	Deposita	699.350	500.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	249.248	237.509
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.585.824	8.947.567
	Gældsforpligtelser	557.000	546.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	42.920
	Forudbetalinger fra lejere	89.058	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.238	121.538
	Anden gæld	629.273	501.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.400.569	1.211.825
	Gældsforpligtelser i alt	9.986.393	10.159.392
	Passiver i alt	18.546.664	18.211.837

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af tomgangsleje, har vurderingen af ejendommens værdi taget udgangspunkt i en forventet genudlejningspris.

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	18.274.441	18.274.441
Kostpris ultimo	18.274.441	18.274.441
Afskrivninger primo	-107.117	-100.816
Årets afskrivninger	-6.301	-6.301
Afskrivninger ultimo	-113.418	-107.117
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.161.023	18.167.324
3. Stamkapital		
Stamkapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
4. Indskudskonto		
Indskudskonto primo	3.378.445	3.239.037
Årets ændring i indbetalingsforpligtelse	196.327	139.408
	3.574.772	3.378.445
5. Yderligere indbetalt indskudskonto		
Yderligere indbetalt indskudskonto primo	203.895	-556.697
Indbetalt i året	625.000	900.000
Overført til indskudskonto	-196.327	-139.408
	632.568	203.895

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.970.105	4.787.008
Årets overførte overskud eller underskud	7.826	-416.903
Nedskrivning af investortilgodehavende	-125.000	-400.000
	3.852.931	3.970.105
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.194.226	8.756.058
Heraf forfalder inden for 1 år	-557.000	-546.000
	7.637.226	8.210.058
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.453.000	6.055.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.194 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.161 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-057880775155

IP: 178.157.249.25

2018-04-09 12:33:24Z

NEM ID 

Steen Hansen

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-057880775155

IP: 178.157.249.25

2018-04-09 12:33:24Z

NEM ID 

Carl Kruse Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-189522144396

IP: 2.109.183.130

2018-04-09 13:07:23Z

NEM ID 

Carl Kruse Andersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-189522144396

IP: 2.109.183.130

2018-04-09 13:54:33Z

NEM ID 

Carl Kruse Andersen

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-189522144396

IP: 2.109.183.130

2018-04-09 13:54:33Z

NEM ID 

Steen Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-057880775155

IP: 178.157.249.13

2018-04-11 18:31:31Z

NEM ID 

Evald Buttenschøn Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367613918246

IP: 77.241.131.186

2018-04-14 08:05:28Z

NEM ID 

Evald Buttenschøn Eriksen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367613918246

IP: 77.241.133.140

2018-04-20 06:52:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4ZA0-IZCNO-NNAU4-1HEHD-Y700B-QPS4V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Evald Buttenschøn Eriksen

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-367613918246

IP: 77.241.133.140

2018-04-20 06:52:30Z

NEM ID 

Leif Tomasson


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255073343096

IP: 77.233.240.146

2018-04-20 07:04:18Z

NEM ID 

Jan Mehlsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-153047821696

IP: 195.215.103.254

2018-05-03 08:41:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4ZA0-IZCNO-NNAU4-1HEHD-Y700B-QPS4V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>