

**K/S Fabriksparken 38, Glostrup**

**Bautavej 1A, 8210 Aarhus**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2017.

---

Jan Mehlsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2017

### **Bestyrelse**

Evald Buttenschøn Eriksen

Steen Hansen

Carl Kruse Andersen

### **Komplementar**

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 11. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

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

CVR-nr.: 24 20 33 44  
Hjemsted: Århus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
18. 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 791 t.kr. mod 991 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -417 t.kr. mod 97 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 vedrørende investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

#### Afskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle 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 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>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	790.733	991.383
Andre eksterne omkostninger	-945.641	-623.136
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-154.908</b>	<b>368.247</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.301	-6.301
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-161.209</b>	<b>361.946</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-255.694	-264.831
<b>Årets resultat</b>	<b>-416.903</b>	<b>97.115</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	97.115
Disponeret fra overført resultat	-416.903	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-416.903</b>	<b>97.115</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	18.167.324	18.173.625
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.167.324</u>	<u>18.173.625</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.167.324</u></b>	<b><u>18.173.625</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	44.513	420.629
Periodeafgrænsningsposter	0	2.789
Tilgodehavender i alt	<u>44.513</u>	<u>423.418</u>
Likvide beholdninger	0	79.798
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>44.513</u></b>	<b><u>503.216</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.211.837</u></b>	<b><u>18.676.841</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	500.000	500.000
4	Indskudskapital	3.378.445	3.239.037
5	Yderligere indbetalt indskudskonto	203.895	-556.697
6	Overført resultat	3.970.105	4.787.008
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.052.445</b>	<b>7.969.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	8.210.058	8.775.471
	Deposita	500.000	290.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	237.509	229.142
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.947.567	9.294.613
	Kortfristet del af langfristet gæld	546.000	535.000
	Gæld til pengeinstitutter	42.920	25
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.538	169.259
	Anden gæld	501.367	708.596
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.211.825	1.412.880
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.159.392</b>	<b>10.707.493</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.211.837</b>	<b>18.676.841</b>

**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 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>2. 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	-100.816	-94.515
Årets afskrivninger	-6.301	-6.301
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-107.117</b>	<b>-100.816</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.167.324</b>	<b>18.173.625</b>
<b>3. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>4. Indskudskapital</b>		
Indskudskapital primo	3.239.037	2.987.425
Årets ændring i indbetalingsforpligtelse	139.408	251.612
	<b>3.378.445</b>	<b>3.239.037</b>
<b>5. Yderligere indbetalt indskudskonto</b>		
Yderligere indbetalt indskudskonto primo	-556.697	-1.405.085
Indbetalt i året	900.000	1.100.000
Overført til indskudskonto	-139.408	-251.612
	<b>203.895</b>	<b>-556.697</b>

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.787.008	4.689.893
Årets overførte overskud eller underskud	-416.903	97.115
Nedskrivning af investortilgodehavende	-400.000	0
	<b>3.970.105</b>	<b>4.787.008</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.756.058	9.310.471
Heraf forfalder inden for 1 år	-546.000	-535.000
	<b>8.210.058</b>	<b>8.775.471</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.055.000	6.645.000

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.210 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 18.167 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 samt materielle anlægsaktiver.

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