



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S BROVADVEJ, FREDERICIA**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 29. marts 2016

---

**Birgitte Aaslyng**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Brovadvej, Fredericia Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 16 68 66 46
	Stiftet: 30. juni 1992
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Tommy Gargas
<b>Komplementar</b>	Brovadvej 56, Fredericia ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Brovadvej, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. marts 2016

Daglig ledelse

---

Tommy Gargas

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Brovadvej, Fredericia*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Brovadvej, Fredericia 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Odense, den 9. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene: Brovadvej 56-58, Fredericia. Erritsø Møllebanke 35, Fredericia.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets 2 ejendomme i Fredericia har igennem de seneste 2-3 år været forsøgt solgt eller genudlejet via lokal mægler. På nuværende tidspunkt er en mindre del af ejendommene genudlejet, men ejendommene er fortsat ikke solgt, ligesom det har været svært at tiltrække nye lejere.

Den manglende interesse for ejendommene skyldes ifølge selskabets ledelse, at ejendommene igennem en årrække har været vedligeholdelsesmæssigt forsømt, hvorfor de ikke på nuværende tidspunkt fremstår i indbydende stand. Ledelsen har som konsekvens heraf valgt at bruge midler på udbedringer af reparationer og vedligeholdelse af såvel ejendommene som udenomsarealer. I 2015 er der brugt 491 tkr. på at vedligeholde ejendommen mod 4 tkr. i 2014. I det kommende år forventer ledelsen af bruge yderligere 150 tkr. på vedligeholdelse.

Afledt af ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med indregningen og målingen af selskabets ejendommene, der indgår i regnskabet med en bogført værdi på 3.751 tkr. pr. 31. december 2015.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 749 tkr. mod et underskud på 327 tkr. året før.

Grundarealet Røde Banke 97 er solgt i regnskabsåret og påvirker driftsresultat med -12 tkr.

Årets driftsresultat og selskabets finansielle stilling anses for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Brovadvej, Fredericia for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-422.637</b>	<b>-35.176</b>
Andre driftsomkostninger.....	1	-12.213	0
Af- og nedskrivninger.....		-174.580	-174.581
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-609.430</b>	<b>-209.757</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-139.924	-116.906
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-749.354</b>	<b>-326.663</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-749.354	-326.663
<b>I ALT.....</b>		<b>-749.354</b>	<b>-326.663</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.750.618	4.361.677
Materielle anlægsaktiver.....		<b>3.750.618</b>	<b>4.361.677</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.750.618</b>	<b>4.361.677</b>
Andre tilgodehavender.....		610.357	7.058
Tilgodehavender.....		<b>610.357</b>	<b>7.058</b>
Likvider.....		48.438	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>658.795</b>	<b>7.058</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.409.413</b>	<b>4.368.735</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		8.421.000	8.221.000
Overført overskud.....		-6.505.378	-5.756.024
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>1.915.622</b>	<b>2.464.976</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.832.439	1.378.348
Mellemregning Brovadvej 56, Fredericia ApS.....		426.312	412.600
Anden gæld.....		235.040	112.811
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>2.493.791</b>	<b>1.903.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>2.493.791</b>	<b>1.903.759</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.409.413</b>	<b>4.368.735</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre driftsomkostninger</b>			<b>1</b>
<b>Egenkapital</b>			<b>2</b>
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	8.221.000	-5.756.024	2.464.976
Indbetalt i året.....	200.000		200.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-749.354	-749.354
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>8.421.000</b>	<b>-6.505.378</b>	<b>1.915.622</b>

Selskabskapitalen andrager 12.500.000 kr.  
 Kommanditisternes restindskudsforpligtelse andrager 4.079.000 kr.  
 Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

**Eventualposter mv.** **3**  
 Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **4**  
 Udover de i ejendommene tinglyste pantebreve er der overfor Sparekassen Vendsyssel afgivet følgende sikkerheder:  
 Skadesløsbrev 25.000.000 kr. med pant i ejendommene beliggende Erritsø Møllebanke 35 og Brovad 56 i Fredericia.  
 Transport i investorindbetalinger.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling** **5**  
 Selskabets 2 ejendomme i Fredericia har igennem de seneste 2-3 år været forsøgt solgt eller genudlejet via lokal mægler. På nuværende tidspunkt er en mindre del af ejendommene genudlejet, men ejendommene er fortsat ikke solgt, ligesom det har været svært at tiltrække nye lejere.

Den manglende interesse for ejendommene skyldes ifølge selskabets ledelse, at ejendommene igennem en årrække har været vedligeholdelsesmæssigt forsømt, hvorfor de ikke på nuværende tidspunkt fremstår i indbydende stand. Ledelsen har som konsekvens heraf valgt at bruge midler på udbedringer af reparationer og vedligeholdelse af såvel ejendommene som udenomsarealer. I 2015 er der brugt 491 tkr. på at vedligeholde ejendommen mod 4 tkr. i 2014. I det kommende år forventer ledelsen af bruge yderligere 150 tkr. på vedligeholdelse.

Afledt af ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med indregningen og målingen af selskabets ejendommene, der indgår i regnskabet med bogført værdi på 3.751 tkr. pr. 31. december 2015.