



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
kommanditselskabets ordinære  
generalforsamling,  
den 4. maj 2017

---

**Birgitte Aaslyng**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Kommanditselskabsoplysninger</b>	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Brovadvej, Fredericia Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 16 68 66 46
	Stiftet: 30. juni 1992
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Per Fogh Nielsen
<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 2016 for K/S Brovadvej, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2017

Daglig ledelse:

---

Per Fogh Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Brovadvej, Fredericia*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Brovadvej, Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 henleder opmærksomheden på noten "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af selskabets ejendomme på 1.496 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 ledelsen 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.

Odense, den 14. marts 2017

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom i Fredericia har igennem de seneste 3-4 år været forsøgt solgt eller genudlejet via lokal mægler. På nuværende tidspunkt er en mindre del af ejendommen genudlejet, men ejendommen er fortsat ikke solgt, ligesom det har været svært at tiltrække nye lejere.

Den manglende interesse for ejendommen skyldes ifølge selskabets ledelse, at ejendommen igennem en årrække har været vedligeholdelsesmæssigt forsømt, hvorfor den 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 2016 er der brugt 97 tkr. på at vedligeholde ejendommene mod 491 tkr. i 2015. I det kommende år forventer ledelsen af bruge yderligere 20 tkr. på vedligeholdelse.

Afledt af ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med indregningen og målingen af selskabets ejendom, der indgår i regnskabet med en bogført værdi på 1.496 tkr. pr. 31. december 2016.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 360 tkr. mod et underskud på 749 tkr. året før.

Ejendommen Erritsø Møllebanke 35 er solgt i regnskabsåret og påvirker driftsresultatet med 707 tkr.

Årets driftsresultat og selskabets finansielle stilling anses efter omstændighederne for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>658.821</b>	<b>-422.636</b>
Af- og nedskrivninger.....		-174.581	-174.581
Andre driftsomkostninger.....		0	-12.213
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>484.240</b>	<b>-609.430</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-123.753	-139.924
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>360.487</b>	<b>-749.354</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		360.487	-749.354
<b>I ALT</b> .....		<b>360.487</b>	<b>-749.354</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.495.536	3.750.618
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.495.536</b>	<b>3.750.618</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.495.536</b>	<b>3.750.618</b>
Andre tilgodehavender.....		1.151.633	610.358
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>2</b>	<b>1.151.633</b>	<b>610.358</b>
Likvider.....		1.749.375	48.438
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.901.008</b>	<b>658.796</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.396.544</b>	<b>4.409.414</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		8.511.000	8.421.000
Overført overskud.....		-6.144.891	-6.505.378
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.366.109</b>	<b>1.915.622</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.423.806	1.832.438
Anden gæld.....		606.629	661.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.030.435</b>	<b>2.493.792</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.030.435</b>	<b>2.493.792</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.396.544</b>	<b>4.409.414</b>
 Eventualposter mv.	4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

**NOTER**

				<b>Note</b>
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)				
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.				
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>				<b>2</b>
Sælgerpantebrev.....	974.647	-		
	<b>974.647</b>	<b>0</b>		
<b>Egenkapital</b>				<b>3</b>
	<b>Kommanditist- indbetalinger</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>	
Egenkapital 1. januar 2016.....	8.421.000	-6.505.378	1.915.622	
Indbetalt i året.....	90.000		90.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		360.487	360.487	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>8.511.000</b>	<b>-6.144.891</b>	<b>2.366.109</b>	
Selskabskapitalen andrager 12.150.000 kr. Kommanditisternes restindskudsforpligtelse andrager 3.581.100 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.				
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
Ingen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Udover de i ejendommene tinglyste pantebreve er der overfor Sparekassen Vendsyssel afgivet følgende sikkerheder: Skadeløsbrev 25.000.000 kr. med pant i ejendommene beliggende Erritsø Møllebanke 35 og Brovadvej 56 i Fredericia. Transport i investorindbetalinger.				

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

Selskabets ejendom i Fredericia har igennem de seneste 3-4 år været forsøgt solgt eller genudlejet via lokal mægler. På nuværende tidspunkt er en mindre del af ejendommen genudlejet, men ejendommen er fortsat ikke solgt, ligesom det har været svært at tiltrække nye lejere.

Den manglende interesse for ejendommen skyldes ifølge selskabets ledelse, at ejendommen igennem en årrække har været vedligeholdelsesmæssigt forsømt, hvorfor den 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 2016 er der brugt 96 tkr. på at vedligeholde ejendommen mod 491 tkr. i 2015. I det kommende år forventer ledelsen af bruge yderligere 20 tkr. på vedligeholdelse.

Afledt af ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med indregningen og målingen af selskabets ejendom, der indgår i regnskabet med bogført værdi på 1.496 tkr. pr. 31. december 2016.

**Særlige poster****7**

Selskabets ejendom Erritsø Møllebanke 35 er i året solgt med en regnskabsmæssig avance på 707 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Brovadvej, Fredericia for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til kommanditselskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til kommanditselskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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.

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender i form af sælgerpantebrev, der måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.