Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

K/S Fredericia - Vesterballevej

Vester Birk 33
6900 Skjern
CVR-nr. 10129923

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

Dirigent

Navn: Lars Koors

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Fredericia - Vesterballevej
Vester Birk 33
6900 Skjern

CVR-nr.: 10129923
Hjemsted: Skjern
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Koors
Nils Trier
Aase Kristine Mikkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Fredericia - Vesterballevej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31.03.2016

Bestyrelse

Lars Koors	Nils Trier	Aase Kristine Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Fredericia - Vesterballevej

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fredericia - Vesterballevej for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modficere konklusionen på regnskabet, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden vedrørende dagsværdien af investeringsejendommen. Usikkerheden kan primært henføres til den forventede fremtidige udlejningsprocent samt anvendte afkastkrav.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus, den 31.03.2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Vesterballevej 4-6, Fredericia.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året haft et underskud på 10.881 t.kr. Selskabets ejendom er i 2015 nedskrevet med 10.981 t.kr.

Det er endnu ikke lykkedes at opnå den forventede udlejningsprocent.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er en række risikofaktorer i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi i regnskabet. De væsentligste risikofaktorer ved værdiansættelse af selskabets ejendom er usikkerheden omkring den fremtidige forventede udlejningsprocent samt det anvendte afkastkrav.

Det er vanskeligt at forudsige de faktuelle ejendoms- og markeds forhold over en årrække, hvorfor det må forventes at den faktiske drift kan forløbe anderledes end forventet i såvel positiv som negativ retning, end det forudsatte ved beregning af investeringsejendommenes værdi. Denne usikkerhed er omtalt i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom og indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, mv.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dette betyder, at gælden omregnes til den kontantomregnede kursværdi af restgælden pr. balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.230.662	1.243.009
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.422.837)	777.931
Produktionsomkostninger		(121.788)	(340.365)
Bruttoresultat		**(8.313.963)**	**1.680.575**
Administrationsomkostninger		(225.740)	(71.521)
Driftsresultat		**(8.539.703)**	**1.609.054**
Andre finansielle indtægter	2	250.000	0
Andre finansielle omkostninger	3	(2.590.992)	(3.003.181)
Årets resultat		**(10.880.695)**	**(1.394.127)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(10.880.695)	(1.394.127)
		(10.880.695)	**(1.394.127)**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		22.000.000	32.981.000
Materielle anlægsaktiver	4	**22.000.000**	**32.981.000**
Anlægsaktiver		**22.000.000**	**32.981.000**
Andre tilgodehavender		105.000	127.500
Tilgodehavender		**105.000**	**127.500**
Likvide beholdninger		**2.301.972**	**2.552.265**
Omsætningsaktiver		**2.406.972**	**2.679.765**
Aktiver		**24.406.972**	**35.660.765**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Virksomhedskapital		950.000	950.000
Vedtægtsmæssige reserver		1.832.000	1.832.000
Overført overskud eller underskud		(28.307.534)	(18.526.839)
Egenkapital		**(25.525.534)**	**(15.744.839)**
Gæld til realkreditinstitutter		37.334.000	37.334.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**37.334.000**	**37.334.000**
Bankgæld		7.739.462	7.520.761
Anden gæld	6	4.859.044	6.550.843
Kortfristede gældsforpligtelser		**12.598.506**	**14.071.604**
Gældsforpligtelser		**49.932.506**	**51.405.604**
Passiver		**24.406.972**	**35.660.765**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds-kapital kr.	Vedtægts-mæssige re-server kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	950.000	1.832.000	(18.526.839)	(15.744.839)
Kapitalforhøjelse	0	0	1.100.000	1.100.000
Årets resultat	0	0	(10.880.695)	(10.880.695)
Egenkapital ultimo	**950.000**	**1.832.000**	**(28.307.534)**	**(25.525.534)**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

Særlige risici

Der er en række risikofaktorer i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi i regnskabet. De væsentligste risikofaktorer ved værdiansættelse af selskabets ejendom er usikkerheden omkring den fremtidige forventede udlejningsprocent samt det anvendte afkastkrav.

Drifts og markedsrisici

Det er vanskeligt at forudsige de faktuelle ejendoms- og markeds forhold over en årrække, hvorfor det må forventes at den faktiske drift kan forløbe anderledes end forventet i såvel positiv som negativ retning, end det forudsatte ved beregning af investeringsejendommenes værdi.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	250.000	0
	250.000	**0**

	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.590.992	3.003.181
	2.590.992	**3.003.181**

Noter

	Investerings-ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	49.881.364
Kostpris ultimo	**49.881.364**
Årets nedskrivninger	(10.981.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(10.981.000)**
Dagsværdireguleringer primo	(16.900.364)
Dagsværdireguleringer ultimo	**(16.900.364)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**22.000.000**

Dagsværdi af investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendommen er indregnet til den af ledelsen fastsatte værdi.

Ledelsen har forelagt budget for perioden til og med 2020. I budgettet er der bl.a. indregnet en forventning om at udlejningsprocenten vil stige over de kommende år.

Der er forbundet stor usikkerhed ved forudsigelse af fremtidige begivenheder herunder udregning af værdien af ejendommene, som i høj grad baserer sig på netop udlejningsprocenten samt afkastkravet.

Beregningen af dagsværdien tager udgangspunkt i det af ledelsen godkendte budget, hvoraf det bl.a. fremgår hvilke pengestrømme ejendommen forventes at generere i fremtiden. Afkastkravet der er lagt til grund for udregning af dagsværdien udgør 6,43 %.

Konsekvenserne for ejendommenes værdier ved ændring af afkastkravet er vist nedenunder:

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-2,00% DKK	Basis DKK	2,00% DKK
Afkastprocent	4,43%	6,43%	8,43%
Dagsværdi	31.940.000	22.000.000	16.790.000
Ændring i dagsværdi	9.940.000		-5.210.000

Noter

Dagsværdi af renteaftale

Der er knyttet en renteaftale til finansiering af ejendommen. Denne aftale betyder at virksomheden betaler en fast rente på sin gæld, imens virksomheden modtager en variabel rente. Da renteaftalen er direkte knyttet op på finansiering af ejendommen, sker der en dagsværdiregulering af renteaftalen. Denne dagsværdiregulering er præsenteret i resultatopgørelsen sammen med eventuelle dagsværdireguleringer af ejendommen.

	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	30.800.550
	30.800.550

	2015 kr.	2014 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	42.719	138.530
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	5.266	0
Andre skyldige omkostninger	4.811.059	6.412.313
	4.859.044	**6.550.843**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.981 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 14.000 t.kr. med pant i ejendommen.

Der er givet transport i ejendommens lejeindtægter til sikkerhed for bankgæld.

Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld givet pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Til sikkerhed for rentesikringsaftale er der givet sikkerhed i bankindeståender.

Bankindeståender, der er givet sikkerhed i, udgør 2.302 t.kr.

Noter

Markedsværdi af rentesikringsaftale til sikring af ydelsen på prioritetsgælden er pr. 31.12.2015 negativ med 2.805 t.kr.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Kommanditselskabet har i regnskabsåret betalt renteudgifter på 7.214 kr. til komplementarselskabet.

Transaktionerne er foregået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har kommanditselskabet ikke haft transaktioner med nærtstående parter med bestemmende indflydelse på kommanditselskabet