

K/S Løgumklostervej 121, Aabenraa

Viengevej 100, 2. sal, 8240 Risskov
CVR-nr. 10 15 83 54

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.16

Preben Daugaard
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

Virksomheden

K/S Løgumklostervej 121, Aabenraa
Viengevej 100, 2. sal
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 10 15 83 54

Bestyrelse

Erik Morten From, formand
Claus Petersen
Preben Daugaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Løgumklostervej 121, Aabenraa.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. januar 2016

Bestyrelsen

Erik Morten From
Formand

Claus Petersen

Preben Daugaard

Til ejerne i K/S Løgumklostervej 121, Aabenraa

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Løgumklostervej 121, Aabenraa for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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.

Aarhus, den 29. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr.nr. 189 Kolstrup Under Aabenraa, beliggende Løgumklostervej 121, 6200 Aabenraa.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,75 og en normalindtjening på 974 t.DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75
974.103	12.566.490	11.804.885	11.100.000	10.528.681	9.988.749

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 289.455 mod DKK 443.642 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.591.007.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	1.037.963	1.021.262
Ejendomsomkostninger	-26.823	-25.844
Andre eksterne omkostninger	-126.376	-109.350
Bruttofortjeneste	884.764	886.068
Resultat før af- og nedskrivninger	884.764	886.068
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	0
Resultat af primær drift	684.764	886.068
Andre finansielle indtægter	17.957	0
Andre finansielle omkostninger	-413.266	-442.426
Finansielle poster i alt	-395.309	-442.426
Årets resultat	289.455	443.642
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	289.455	443.642
I alt	289.455	443.642

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.100.000	11.300.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	11.100.000	11.300.000
	Anlægsaktiver i alt	11.100.000	11.300.000
	Andre tilgodehavender	5.219	6.695
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	8.700.155	8.777.867
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	7.014	2.309
	Tilgodehavender i alt	8.712.388	8.786.871
	Likvide beholdninger	0	52.202
	Omsætningsaktiver i alt	8.712.388	8.839.073
	Aktiver i alt	19.812.388	20.139.073

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	12.325.000	12.325.000
	Overført resultat	266.007	-23.448
3	Egenkapital i alt	12.591.007	12.301.552
	Gæld til realkreditinstitutter	2.304.854	2.630.476
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	-210.418
	Anden gæld	3.949.937	4.450.849
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.254.791	6.870.907
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	501.665	515.398
	Gæld til kreditinstitutter	13.094	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	259.491	255.316
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.400	15.200
	Anden gæld	175.940	180.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	966.590	966.614
	Gældsforpligtelser i alt	7.221.381	7.837.521
	Passiver i alt	19.812.388	20.139.073

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,75 og en normalindtjening på 974 t.DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	7,75	8,25	8,75	9,25	9,75
974.103	12.566.490	11.804.885	11.100.000	10.528.681	9.988.749

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	11.300.000
Kostpris pr. 31.12.15	11.300.000
Dagsværdireguleringer i året	-200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-200.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.100.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normalindtjening og en afkastprocent på 8,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	12.325.000	-467.090
Forslag til resultatdisponering	0	443.642
Saldo pr. 31.12.14	12.325.000	-23.448

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	12.325.000	-23.448
Forslag til resultatdisponering	0	289.455
Saldo pr. 31.12.15	12.325.000	266.007

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	311.253	1.618.616	2.616.107	2.935.456
Anden gæld	190.412	1.067.621	4.140.349	4.450.849
I alt	501.665	2.686.237	6.756.456	7.386.305

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominel t.DKK 2.616 samt gæld til private pantebreve nominel t.DKK 4.140 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.100.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Erik Morten From
Kristian Benfeldt
Claus Petersen
Martin L. Tinghus
Nadia Sadi
Svend Hinsch
Patrick Halberg
Ulrik Poul Nielsen.