

K/S Partselskabet Vestergade

Store Torv 7, 3. sal, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 12 35 09 37

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Kim Krabbe
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Virksomheden

K/S Partselskabet Vestergade
c/o Kontoret
Store Torv 7, 3. sal
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 12 35 09 37

Ledelse

Ole Bjørvig Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Partselskabet Vestergade.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 31. maj 2016

Ledelsen

Ole Bjørvig Pedersen

Til ejerne i K/S Partselskabet Vestergade

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Partselskabet Vestergade 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.

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 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Steen Grønbæk Hansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i - i lighed med tidligere år - bl.a. at eje og udleje markante ejendomme med særdeles god beliggenhed i centrum af Aarhus væsentlig beliggende ved gågader. Hovedvægten lægges på udvikling og ombygning af ejendommene med henblik på at opnå højere lejeindtægter og dermed en løbende værdiforøgelse af ejendomsporteføljen.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.705.476 mod DKK 548.547 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 88.756.513.

Selskabets bruttoresultat ved ejendommenes drift er på samme niveau som for 2014. Et renoverings- og nybygningsprojekt for et større gågadekompleks er færdiggjort i 2015 og lejeren, en stor nordisk koncern, har overtaget lejemålet i slutningen af 2015. Som følge heraf forventes et forbedret bruttoresultat ved ejendommenes drift i 2016.

Resultatet er negativt påvirket af regulering af gæld til dagsværdi med t.DKK 1.685 samt et meget betydeligt lejetab m.v. på grund af tomgang ved ombygning af et ejendomskompleks.

I resultatet indgår regulering af dagsværdi på investeringsejendomme. Ledelsen har beregnet ejendommenes dagsværdi ud fra et afkast på ca. 4,8%, når der henses til at selskabets ejendomme er helt overvejende markante centralt beliggende gågadeejendomme i Aarhus City med blandet bolig-, butiks- og kontorlejemål, der samlet er bogført til regnskabsmæssig værdi ca. 204,1 mio. Markedet og salgsprisniveauet for denne type ejendomme er i 2015 betydelig forbedret med en øget interesse fra køberside.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter på området ændrer sig med investors rentekrav, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	2.578.223	3.189.595
1	Personaleomkostninger	-2.344.909	-1.858.201
	Resultat før af- og nedskrivninger	233.314	1.331.394
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.400	-90.250
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.200.000	3.300.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.684.541	1.920.370
	Resultat af primær drift	9.636.373	6.461.514
2	Andre finansielle indtægter	4.988.694	4.786.756
3	Andre finansielle omkostninger	-9.919.591	-10.699.723
	Finansielle poster i alt	-4.930.897	-5.912.967
	Årets resultat	4.705.476	548.547
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.705.476	548.547
	I alt	4.705.476	548.547

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	204.114.387	171.335.924
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	362.185	258.134
	4 Materielle anlægsaktiver i alt	204.476.572	171.594.058
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.275	50.288
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.275	50.288
	Anlægsaktiver i alt	204.526.847	171.644.346
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	698.553	454.273
	Varebeholdninger i alt	698.553	454.273
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	188.768	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.564.522	22.802.413
	Andre tilgodehavender	131.927.193	165.205.891
	Tilgodehavender i alt	155.680.483	188.008.304
	Likvide beholdninger	1.149.138	154.963
	Omsætningsaktiver i alt	157.528.174	188.617.540
	Aktiver i alt	362.055.021	360.261.886

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	85.756.513	81.051.037
5	Egenkapital i alt	88.756.513	84.051.037
	Kreditinstitutter i øvrigt	105.147.061	104.214.263
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	105.147.061	104.214.263
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	16.905.000	1.905.000
	Gæld til kreditinstitutter	52.234	80.980
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.307.166	1.338.747
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.971.063	829.239
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.744.305	3.928.416
	Anden gæld	144.171.679	163.914.204
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	168.151.447	171.996.586
	Gældsforpligtelser i alt	273.298.508	276.210.849
	Passiver i alt	362.055.021	360.261.886

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

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

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	2.185.850	1.746.640
Andre omkostninger til social sikring	32.850	30.210
Personalemkostninger i øvrigt	126.209	81.351
I alt	2.344.909	1.858.201

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	692.676	683.403
Øvrige finansielle indtægter	4.296.018	4.103.353
I alt	4.988.694	4.786.756

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	115.567	115.696
Øvrige finansielle omkostninger	9.804.024	10.584.027
I alt	9.919.591	10.699.723

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	72.508.268	1.987.526
Tilgang i året	21.578.463	216.452
Kostpris pr. 31.12.15	94.086.731	2.203.978
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	98.827.656	0
Dagsværdireguleringer i året	11.200.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	110.027.656	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	1.729.393
Afskrivninger i året	0	112.400
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.841.793
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	204.114.387	362.185

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettleje og en afkastprocent på ca. 4,8. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen 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.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	3.000.000	80.502.490
Forslag til resultatdisponering	0	548.547
Saldo pr. 31.12.14	3.000.000	81.051.037

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	3.000.000	81.051.037
Forslag til resultatdisponering	0	4.705.476
Saldo pr. 31.12.15	3.000.000	85.756.513

Virksomhedskapitalen udgør t.DKK 3.000.

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

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	16.905.000	67.366.000	122.052.061	106.119.263
I alt	16.905.000	67.366.000	122.052.061	106.119.263

7. Eventualforpligtelser

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for beslægtede virksomheders gæld til kreditinstitutter. De beslægtede virksomheder har en samlet balance på t.DKK 82.510 og egenkapital t.DKK 42.519.

8. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 126.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 204.114.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 52 er der givet ejendomsforbehold i driftsmateriel med bogført værdi t.DKK 86.