


*P/S Bornholm Invest
c/o Rønne Revision
Store Torvegade 12,1
3700 Rønne*

CVR-nummer:17 00 04 89

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/4/2016



Dines Benned Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for P/S Bornholm Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31/3 2016

**Ejendoms- og selskabsadministrator:
Rønne Revision**


Anders Kofod

Bestyrelse


Erling Kærgaard Petersen
Formand


Carsten Sode West


Anette Stæhr

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til partshaverne i P/S Bornholm Invest

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Bornholm Invest 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 vor 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Sæby, den 31/3 2016

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

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor

Michael Bæk Pedersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	<p>P/S Bornholm Invest c/o Rønne Revision Store Torvegade 12,1 3700 Rønne</p> <p>E-mail: ak@ronnerevision.dk</p> <p>CVR-nr.: 17 00 04 89 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Erling Kærgaard Petersen, formand Carsten Sode West Anette Stæhr</p>
Ejendoms- administration	<p>Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne</p>
Selskabs- administration	<p>Rønne Revision Anders Kofoed Store Torvegade 12,1. 3700 Rønne</p>
Pengeinstitut	<p>Danske Bank Algade 53 9100 Aalborg</p>
Advokat	<p>Frølund Winsløw Dines Benned Jensen Gammel Strand 34 1202 København K</p>
Revisor	<p>BDO Morten Kallehauge Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Sæbygårdsvej 25 9300 Sæby</p>

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Partsselskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af Bornholms største detailhandelscenter, Snellemark Centret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Herudover er der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året lykkedes med udlejning af 95% af butiksarealet i Snellemark Centret.

Primo 2015 gik den landsdækkende kæde "Solo" konkurs, men lejemålet blev straks genudlejet til den tidligere butiksbestyrer og den nye butik i centeret hedder "sNoir"

Selskabet har erhvervet ejendommene Snellemark 1 og Snellemark 7 i året. Snellemark 1 er en butiksejendom, og Snellemark 7 er en beboelsesejendom. Selskabet ejer herefter ejendommene Snellemark 1, 7, 9 og 11, der alle har været udlejet i året.

Selskabet har ultimo året udskiftet ventilationsanlæg til brug for Kvickly. Omkostningen hertil udgjorde t.kr. 2.016, hvilket er bogført som tilgang på ejendommen.

Selskabets driftsomkostningerne er på niveau med sidste år.

Selskabets administrationsudgifter er steget med t.kr. 214 til t.kr. 698. Stigningen skyldes primært øgede udgifter til juridisk bistand i forbindelse med 2 sager med Coop som modpart.

Selskabets likviditet har hele året været god.

Som følge af den gode likviditet i selskabet samt de generelt faldende renter på realkreditlån er selskabets finansielle omkostninger yderligere faldet i året til t.kr 622 mod t.kr. 750 sidste år. Selskabet har omlagt lån på 13,2 mio fra variabel rente til fast rente på 1% p.a. og en løbetid på 10 år.

Nettoafkastkravet er uændret fastsat til 8,25% p.a.

Årets resultat på t.kr. 3.799 må ud fra de givne forudsætninger betegnes som tilfredsstillende. Balancesummen udgør t.kr. 98.474, og egenkapitalen t.kr. 52.637.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Selskabet håber i løbet af året at udleje sine sidste ledige lejemål.

Selskabet forventer, en fortsat positiv udvikling i 2016 og der budgetteres således med et overskud på t.kr. 6.285 før værdireguleringer.

LEDELSESBERETNING

Selskabet ønsker fortsat at købe et par naboejendomme, som ligger strategisk godt placeret i forhold til udvidelse af centret.

Der arbejdes fortsat med en trafikoplægning og ny lokalplan for havnearealet tæt på Snellemark Centret. Bestyrelsen vil fortsat arbejde for at påvirke denne proces således at centrets udviklingsmuligheder ikke begrænses.

Resultatopgørelse 2015 i relation til budget samt budget for 2016.

Resultatopgørelse i t.kr.

	Budget 2015	Realiseret 2015	Afvigelse	Budget 2016
Bruttofortjeneste	7.471	7.210	-261	7.343
Personaleomkostninger	-480	-440	40	-480
Resultat før renter & værdiregulering	6.991	6.770	-221	6.863
Finansieringsomkostninger	-766	-622	144	-578
Resultat før værdiregulering	6.225	6.148	-77	6.285

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for P/S Bornholm Invest for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt partselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partsselskabet, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af 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

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme og fællesomkostninger indgår ikke i huslejeindtægterne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til grundenes og bygningernes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bygninger under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model opgøres værdien på basis af grundenes og ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på grunde og bygningerne, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Egne parter

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne parter indregnes direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte parthavere medtager resultatet fra partselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende grunde og bygninger indregnes til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt parthaverne i forhold til deres andel af partskapitalen.

RESULTATOPGØRELSE
I. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	7.209.998	7.650
1 Personaleomkostninger	-440.000	-440
2 Værdireguleringer	-2.349.068	-945
DRIFTSRESULTAT	4.420.930	6.265
Finansielle indtægter	65	13
Finansielle omkostninger	-621.863	-750
RESULTAT FØR SKAT	3.799.132	5.528
ÅRETS RESULTAT	3.799.132	5.528
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	3.799.132	5.528
DISPONERET I ALT	3.799.132	5.528

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	95.900.000	94.300
Materielle anlægsaktiver	95.900.000	94.300
ANLÆGSAKTIVER	95.900.000	94.300
Andre tilgodehavender	265.474	249
Periodeafgrænsningsposter.....	0	11
Tilgodehavender	265.474	260
Likvide beholdninger	2.308.393	1.511
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.573.867	1.771
AKTIVER	98.473.867	96.071

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	49.200.000	49.200
Overført resultat	3.437.460	-361
4 EGENKAPITAL	52.637.460	48.839
Prioritetsgæld	38.163.781	40.488
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	38.163.781	40.488
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	2.443.384	3.655
Anden gæld	5.229.242	3.089
Kortfristede gældsforpligtelser	7.672.626	6.744
GÆLDSFORPLIGTELSE	45.836.407	47.232
PASSIVER.....	98.473.867	96.071
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	440.000	440
	<u>440.000</u>	<u>440</u>
2 Værdireguleringer		
Værdireguleringer på gæld af investeringsejendom.....	41.686	-55
Værdireguleringer på investeringsejendom.....	2.307.382	1.000
Årets omkostninger til omlægning og indfrielse af gæld	390.282	0
Værdireguleringer på investeringsejendom ultimo	-390.282	0
	<u>2.349.068</u>	<u>945</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo.....		125.259.306
Tilgang i årets løb.....		3.907.382
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2015		<u>129.166.688</u>
Værdireguleringer til dagsværdi, primo		-30.959.306
Årets værdiregulering.....		-2.307.382
Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2015		<u>-33.266.688</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>95.900.000</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 114.920.000 vedrørende Snellemark 17, Havnegade 1, Havnegade 1.1, Snellemark 1, Snellemark 7, Snellemark 9 og Snellemark 11. (Heraf udgør grundværdien 8.410.300)

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	49.200.000	0	49.200.000
Overført resultat	-361.672	3.799.132	3.437.460
	<u>48.838.328</u>	<u>3.799.132</u>	<u>52.637.460</u>

Partskapitalen udgør kr. 120.000.000.

Selskabets beholdning af egne parter udgør 3.271 stk., svarende til 2,73% af partskapitalen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	44.143.281	40.607.165	2.443.384	28.267.614
	<u>44.143.281</u>	<u>40.607.165</u>	<u>2.443.384</u>	<u>28.267.614</u>

6 Eventualposter mv.

Partselskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for ejendomsselskabet og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 40,6 mio., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigværdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 88,0 mio. Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut udstedt et ejerpantebrev på kr. 35 mio., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.