

K/S HØEGH GULDBERGS GADE 1. HORSSENS

Holmboes Alle 1, 10.
8700 Horsens
CVR-nr. 19068188

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2017

Dirigent

Navn: Carsten Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S HØEGH GULDBERGS GADE 1. HORSENS

Holmboes Alle 1, 10.

8700 Horsens

CVR-nr.: 19068188

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jan Poulsen

Claus Møller

Carsten Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S HØEGH GULDBERGS GADE 1. HORSENS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24.03.2017

Bestyrelse

Jan Poulsen

Claus Møller

Carsten Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S HØEGH GULDBERGS GADE 1. HORSENS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØEGH GULDBERGS GADE 1. HORSENS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 selskabet 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 24.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nøremark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet erhvervede ultimo 1995 ejendommen, Høegh Guldbergs Gade 1 i Horsens, og i 2001 erhvervedes et areal, som støder op til ejendommen, og som giver mulighed for at udvide ejendommen samt at etablere flere parkeringspladser, når selskabet finder, at tidspunktet er gunstigt.

Ejendommen har med facade ud mod to gader i et trafikeret kryds og en beliggenhed meget tæt på Bilka en særdeles attraktiv placering, hvilket er blevet bekræftet af den lejeaftale, som er indgået med Fakta.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i 2016 har været som forventet.

Der arbejdes fortsat på at få udlejet de tomme lejemål.

Årets resultat udgør et overskud på 971 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er fastholdt i regnskabsåret til 38 mio.kr.

Selskabets likviditetssituation er fortsat udfordret, og bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke foretages udlodning i 2016.

For 2017 forventer bestyrelsen en fortsat forbedret drift samt i årene fremover med et udlejningsmarked i bedring og en attraktiv placering.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 198 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 205 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 160 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 160 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 2.291.575 | 2.022.591 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | (7.700) |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | 74.563 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(857.089)</u> | <u>(605.930)</u> |
| Driftsresultat | | 1.434.486 | 1.483.524 |
| | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | <u>(463.219)</u> | <u>(522.350)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | 971.267 | 961.174 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>971.267</u> | <u>961.174</u> |
| | | 971.267 | 961.174 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsjendomme | | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 318.030 | 318.423 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 1.369 |
| Tilgodehavender | | 318.030 | 319.792 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 127.849 |
| Omsætningsaktiver | | 318.030 | 447.641 |
| Aktiver | | 38.318.030 | 38.447.641 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 10.000 | 10.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 15.771.422 | 13.550.155 |
| Egenkapital | | 15.781.422 | 13.560.155 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 18.560.915 | 19.715.218 |
| Anden gæld | | 0 | 919.429 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 18.560.915 | 20.634.647 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.147.030 | 1.142.038 |
| Bankgæld | | 1.669.087 | 2.326.182 |
| Deposita | | 161.925 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 28.799 | 83.093 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 461.406 | 441.415 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 247.504 | 0 |
| Anden gæld | | 259.942 | 260.111 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.975.693 | 4.252.839 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 22.536.608 | 24.887.486 |
| | | | |
| Passiver | | 38.318.030 | 38.447.641 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 10.000 | 13.550.155 | 13.560.155 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 1.250.000 | 1.250.000 |
| Årets resultat | 0 | 971.267 | 971.267 |
| Egenkapital ultimo | 10.000 | 15.771.422 | 15.781.422 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 26.719 | 25.243 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 436.500 | 497.107 |
| | 463.219 | 522.350 |
| | | Investe- rings- ejendomme kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 25.295.970 |
| Kostpris ultimo | | 25.295.970 |
| Opskrivninger primo | | 12.704.030 |
| Opskrivninger ultimo | | 12.704.030 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 38.000.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,4% pr. 31.12.2016 mod 7,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,7 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 583 kr. mod 514 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.933 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejerne med uopsigelighed frem til henholdsvis 2018 og 2024.

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.147.030 | 1.142.038 | 18.560.915 | 13.592.831 |
| | <u>1.147.030</u> | <u>1.142.038</u> | <u>18.560.915</u> | <u>13.592.831</u> |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 38.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 198 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat før skat på 205 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 160 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 160 t.kr.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes efter forfaldsprincippet. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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