

**K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens
Holmboes Alle 1, 10
8700 Horsens
CVR-nr. 19068188**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

Dirigent

Navn: Carsten Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens
Holmboes Alle 1, 10
8700 Horsens

CVR-nr.: 19068188

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Poulsen, formand

Claus Møller

Uffe Jacobsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 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.

Aarhus, den 12.05.2016

Bestyrelse

Jan Poulsen
formand

Claus Møller

Uffe Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens 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.

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 12.05.2016

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 2015 har været som forventet.

Det er i slutningen af året lykkedes at udleje det sidste ledige butikslejemål. Selskabet arbejder fortsat på at udleje 1. sal.

Årets resultat udgør et overskud på 961 t.kr. hvilket anses som tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er fastholdt i regnskabsåret til 38 mio. kr. Der opstår en mindre negativ dagsværdiregulering på blot 8 t.kr. som følge af en rest udvikling i året.

Selskabets likviditetssituation er fortsat udfordret og bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke foretages udlodning i 2015.

Forventet udvikling

For 2016 forventes en mindre forøgelse af lejeindtægten som følge af genudlejning af et af selskabets tomme lejemål, og med et udlejningsmarked i bedring og en attraktiv placering, forventer bestyrelsen en fortsat forbedret drift i årene fremover.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt forrykker det billede, som årsrapporten, herunder beretningen, giver.

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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.022.591	2.045.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-7.700	-850.782
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		74.563	-283.609
Andre eksterne omkostninger		-605.930	-432.075
Driftsresultat		1.483.524	479.034
Andre finansielle indtægter	2	0	1.905
Andre finansielle omkostninger	3	-522.350	-719.999
Årets resultat		961.174	-239.060
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		961.174	-239.060
		961.174	-239.060

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		38.000.000	38.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>38.000.000</u>	<u>38.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>38.000.000</u>	 <u>38.000.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	183.305
Andre tilgodehavender		318.423	106.306
Periodeafgrænsningsposter		1.369	1.223
Tilgodehavender		<u>319.792</u>	<u>290.834</u>
 Likvide beholdninger		 <u>127.849</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>447.641</u>	 <u>290.834</u>
 Aktiver		 <u>38.447.641</u>	 <u>38.290.834</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		13.550.155	12.588.981
Egenkapital		<u>13.560.155</u>	<u>12.598.981</u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.715.218	20.935.662
Anden gæld		919.429	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>20.634.647</u>	<u>20.935.662</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.142.038	1.130.822
Bankgæld	6	2.326.182	3.112.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		441.415	425.264
Anden gæld		343.204	87.575
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.252.839</u>	<u>4.756.191</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.887.486</u>	<u>25.691.853</u>
Passiver		<u>38.447.641</u>	<u>38.290.834</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	12.588.981	12.598.981
Årets resultat	0	961.174	961.174
Egenkapital ultimo	10.000	13.550.155	13.560.155

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdien af ejendommen er fastsat ved hjælp af en afkastbaseret model.

Der er i modellen anvendt et afkastkrav på 7%

Selskabets u-udlejede lokaler er værdiansat med en skønnet tomgangsleje på mellem 350-400 t.kr.

Ovenstående har bevirket en mindre negativ dagsværdiregulering, da ejendommens udviklingsomkostninger i året er absorberet i dagsværdien som henstår uændret fra sidste år på 38 mio kr.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	1.905
	<u>0</u>	<u>1.905</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25.243	57.673
Renteomkostninger i øvrigt	497.107	662.326
	<u>522.350</u>	<u>719.999</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		25.288.270
Tilgange		7.700
Kostpris ultimo		<u>25.295.970</u>
Opskrivninger primo		12.711.730
Årets opskrivninger		-7.700
Opskrivninger ultimo		<u>12.704.030</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>38.000.000</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.142.038	1.130.822	19.715.218	14.775.164
Anden gæld	0	0	919.429	N/A
	<u>1.142.038</u>	<u>1.130.822</u>	<u>20.634.647</u>	<u>14.775.164</u>

6. Bankgæld

Kortfristet bankgæld består for størstedelens vedkommende af selskabets byggekredit i forbindelse med ombygningen af selskabets ejendom. Byggekreditten afvikles løbende i takt med at selskabet generere likviditet hertil.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved primær pant i ejendomme.

Der er herudover stillet sekundær pant i ejerpantebrev dkk. 3 mio. overfor selskabets bankforbindelse.

Pansatte ejendomme udgør pr. balancedagen 38 mio.