

K/S B. H. 24

Strandvejen 100B, 3070 Snekkersten

CVR-nr. 19 86 25 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Niels Krarup-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S B. H. 24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 30. maj 2016

Administratorer

Bo Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bestyrelse

Niels Krarup-Hansen

Jan Jürgensen

Karin Jürgensen

Anders Krarup-Hansen

Bo Jürgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S B. H. 24

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S B. H. 24 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 30. maj 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henning Lund Thomsen
statsautoriseret revisor

Anders Schelde-Møllerup Funder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S B. H. 24 Strandvejen 100B 3070 Snekkersten
	Telefon: 45872000
	CVR-nr.: 19 86 25 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Krarup-Hansen Jan Jürgensen Karin Jürgensen Anders Krarup-Hansen Bo Jürgensen
Komplementar	Brede Ejendomsselskab ApS
Administratorer	Bo Jürgensen Anders Krarup-Hansen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Brede Ejendomsselskab ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og administrere faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 830 t.kr. mod 869 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 159 t.kr. mod -254 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S B. H. 24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Selskabet har tidligere indregnet ejerforeningsomkostninger for ejerforening Hovedgaden 24 i årsrapporten, men der er i 2015 udarbejdet selvstændige regnskab for ejerforeningen. Som følge heraf er sammenligningstillene tilpasset. Tilpasningen har ikke nogen resultatmæssig effekt.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Der beregnes ikke skat af årets resultat som følge af, at den skattepligtige indkomst beregnes hos de enkelte selskabsdeltagere og derfor afhænger af deres individuelle skattemæssige forhold.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Markedsværdien af renteswap er ligeledes indregnet under anden gæld.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	830.153	869.232
Andre eksterne omkostninger	-65.837	-63.365
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-209.504	-438.457
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	103.868	-167.209
Resultat før finansielle poster	658.680	200.201
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	15.912
Andre finansielle indtægter	2.628	9.206
3 Andre finansielle omkostninger	-502.326	-479.778
Resultat før skat	158.982	-254.459
Årets resultat	158.982	-254.459
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	158.982	0
Disponeret fra overført resultat	0	-254.459
Disponeret i alt	158.982	-254.459

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	8.500.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>8.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>8.400.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.856	6.269
Andre tilgodehavender	7.486	37.172
Periodeafgrænsningsposter	39.944	0
Tilgodehavender i alt	<u>53.286</u>	<u>43.441</u>
5 Likvide beholdninger	<u>3.081.882</u>	<u>2.955.579</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.135.168</u>	<u>2.999.020</u>
Aktiver i alt	<u>11.635.168</u>	<u>11.399.020</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Grundkapital	1.000.000	1.000.000
7 Overført resultat	-448.315	-967.355
Egenkapital i alt	551.685	32.645
Gældsforpligtelser		
8 Ansvarlig lånekapital	77.286	71.894
9 Prioritetsgæld	7.060.059	7.096.114
Deposita	295.938	295.938
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.433.283	7.463.946
Kortfristet del af langfristet gæld	32.188	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.529	44.906
Gæld til tilknyttede virksomheder	256.402	247.497
Anden gæld	3.273.360	3.584.335
Periodeafgrænsningsposter	37.721	25.691
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.650.200	3.902.429
Gældsforpligtelser i alt	11.083.483	11.366.375
Passiver i alt	11.635.168	11.399.020
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	100.000	-110.000
Kursregulering prioritetsgæld	3.868	-57.209
	<u>103.868</u>	<u>-167.209</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, Brede Ejendomsselskab ApS	0	15.912
	<u>0</u>	<u>15.912</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	17.040	0
Andre renteomkostninger	485.286	479.778
	<u>502.326</u>	<u>479.778</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	7.960.000	7.900.000
Tilgang i årets løb	0	60.000
Kostpris 31. december 2015	7.960.000	7.960.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	440.000	550.000
Årets regulering til dagsværdi	100.000	-110.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	540.000	440.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.500.000	8.400.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6%

Afkastprocent er ændret med 0,5% i forhold til sidste år (2014 = 6,5%).

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,5	9.250.000	8.500.000	750.000
6,5	7.850.000	8.500.000	-650.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Likvide beholdninger		
Nykredit 8117 1582997 - Deponeringskonto til sikkerhed for renteswap	3.077.193	2.954.584
Nykredit 8117 1582989	4.689	995
	3.081.882	2.955.579
6. Grundkapital		
Grundkapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-967.355	558.930
Årets overførte overskud eller underskud	158.982	-254.459
Værdiregulering af sikring af fremtidige betalingsstrømme	360.058	-1.271.826
	-448.315	-967.355
8. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	77.286	71.894
	77.286	71.894

Den ansvarlige lånekapital er indskudt af selskabsdeltagerne. Den ansvarlige lånekapital hæfter for alle kommanditselskabets forpligtelser uden regres mod andre selskabsdeltagere.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Prioritetsgæld		
CIBOR 6 lån	2.558.263	2.575.180
CIBOR 3 lån	4.533.984	4.520.934
	<u>7.092.247</u>	<u>7.096.114</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-32.188</u>	<u>0</u>
	<u>7.060.059</u>	<u>7.096.114</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.878.891</u>	<u>7.219.000</u>

Renten er fastlåst i hele lånenes løbetid ved anvendelse af renteswap.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 7.219 tkr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået finansiell aftale om renteswap, som pr. 31. december 2015 udgør 3.156.598 kr. Værdien heraf er indregnet under anden gæld.

Markedsværdien af renteswap udgør pr. 30/4 2016 3.458.776 kr.

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Brede Ejendomsselskab ApS, der er komplementar

Niels og Anders Krarup-Hansen samt Bo, Karin og Jan Jürgensen, der alle er kommanditister.

Transaktioner

Kommanditisterne har ydet ansvarlig lånekapital, som nævnt under note 8. Den ansvarlige lånekapital er forrentet på markedsmæssige vilkår.

Komplementaren har et mellemværende med selskabet, som ligeledes er forrentet på markedsmæssige vilkår.