

## Årsrapport for 2015

**K/S Apotekergade 9, Haderslev  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg  
CVR-nr. 20 73 80 06**

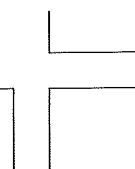
Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 27. maj 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 15
Specifikationer til årsrapporten	16 - 17



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Apotekergade 9, Haderslev.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

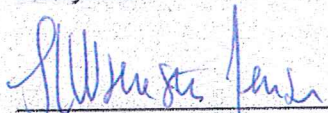
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

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

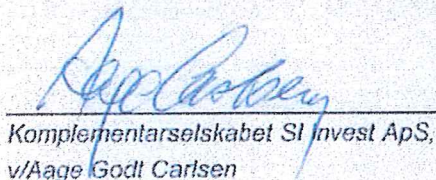
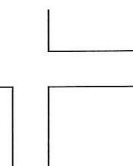
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

Bestyrelse



Kim Wrensted Jensen  
formand

  
Komplementarselskabet SI Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Apotekergade 9, Haderslev

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Apotekergade 9, Haderslev for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

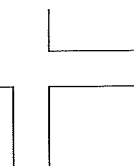
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

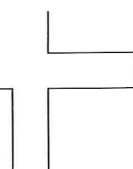
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

### Hartzberg+

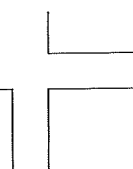
CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	K/S Apotekergade 9, Haderslev c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	20 73 80 06
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kim Wrensted Jensen <i>formand</i>	
	Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen	
<b>Revision</b>	Hartzberg+	
	Statsautoriseret Revisionsvirksomhed	
	Øster Allé 56, 1. Sal	
	2100 København Ø	



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr.nr. 213 Haderslev, beliggende Apotekergade 9 A og B, 6100 Haderslev.

Ejendommen er fredet. I nr. 9 A (forhuset) er der 2 butikker i stuen og en bolig på første sal. I nr. 9 B (sidehuset) er der 2 boliger, der har status som ejerlejligheder. Derudover er der 15 p-pladser på egen grund. Det ene butiksejemål er udlejet til boligindretning og det andet er ikke udlejet. Alle boligerne er udlejet.

### Årsregnskab for 2015

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 62.476 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.025.409. Der er i regnskabsåret foretaget kapitalindsud fra kommanditisterne på i alt kr. 375.000.

Der er tegnet 20 andele, som ejes af 5 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 7,7 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 8% (2014: 7,25%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er uændret gennem 2015. Realkreditfinansiering er på faste rentevilkår. Derudover har selskabet en indlånskonto i Alm. Brand Bank.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### Forventninger til 2016

Bestyrelsen forventer et driftsresultat efter finansielle poster, men før værdiregulering, i størrelsesordenen kr. 50.000 til kr. 100.000. Bestyrelsen forventer, at der foretages kapitalindsud i 2016 på kr. 100.000 med henblik på styrkelse af selskabets likviditet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Apotekergade 9, Haderslev for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, i øvrigt er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i danske kroner.

### Ændret regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven i 2015 skal måling af gæld vedrørende investeringsejendomme foretages til amortiseret kostpris. I 2014 og tidligere år er gæld målt til dagsværdi. Ændringen medfører et ændret resultat i 2015 på kr. -150.040 (2014, kr. -100.099) og en ændring på egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. 181.659 (2014, kr. 331.698).

### 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

#### Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

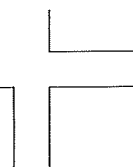
#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

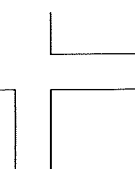


## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014
Huslejeindtægter	563.885	470.413
Ejendomsomkostninger	-120.405	-151.210
Andre eksterne omkostninger	<u>-76.702</u>	<u>-186.886</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	366.778	132.317
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	366.778	132.317
Andre finansielle omkostninger	<u>-304.302</u>	<u>-337.437</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>62.476</u></u>	<u><u>-205.120</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>62.476</u>	<u>-205.120</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>62.476</u></u>	<u><u>-205.120</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**  
**AKTIVER**

Note		2014
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
1	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	7.700.000
		<u>7.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.700.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	29.078
		<u>28.125</u>
		<u>29.078</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	51.084
		<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>80.162</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>7.780.162</u></u>
		<u><u>7.728.125</u></u>



## Balance pr. 31. december 2015

### PASSIVER

Note		2015	2014
2	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Indbetalt registreret kapital mv.	5.511.000	5.136.000
	Overført resultat	<u>-3.485.591</u>	<u>-3.548.067</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.025.409</u>	<u>1.587.933</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.976.644	5.031.328
	Anden gæld	600.000	600.000
	Lejedeposita	<u>100.125</u>	<u>136.125</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.676.769</u>	<u>5.767.453</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
3	Gæld til realkreditinstitutter	54.684	52.433
	Kreditinstitutter	0	276.940
	Anden gæld	<u>23.300</u>	<u>43.366</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>77.984</u>	<u>372.739</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.780.162</u>	<u>7.728.125</u>
4	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

## Noter til årsrapporten for 2015

		Investerings- ejendomme
1	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
	<b>Aktiver der måles til markedsværdi</b>	
	Kostpris pr. 1. januar 2015	7.777.775
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
		7.777.775
	Kostpris pr. 31. december 2015	7.777.775
	Værdireguleringer 1. januar 2015	-77.775
	Årets reguleringer	0
		-77.775
	Værdireguleringer 31. december 2015	-77.775
		-77.775
	<b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>7.700.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50%
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	7,5	8	8,5
Markedsværdi	7.964.000	7.700.000	7.509.624
Ændring i markedsværdi	264.000	0	-190.376

## Noter til årsrapporten for 2015

2 EGENKAPITAL	Kapital- indskud-/ udlodning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	5.136.000	-3.548.067	1.587.933
Årets kapitalindskud	375.000	0	375.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>62.476</u>	<u>62.476</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><u>5.511.000</u></u>	<u><u>-3.485.591</u></u>	<u><u>2.025.409</u></u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 2.000.000, opdelt på 20 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 5.511.000 indbetalt.

	Kapital- indskud-/ udlodning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	4.686.000	-3.774.744	911.256
Ændret regnskabspraksis	0	431.797	431.797
Årets kapitalindskud	450.000	0	450.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-205.120</u>	<u>-205.120</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<u><u>5.136.000</u></u>	<u><u>-3.548.067</u></u>	<u><u>1.587.933</u></u>

## Noter til årsrapporten for 2015

### 3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

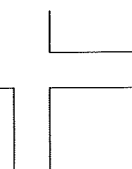
		2014
Efter 5 år	4.346.666	4.527.119
Mellem 1 og 5 år	<u>629.978</u>	<u>504.209</u>
Langfristet del	4.976.644	5.031.328
Indenfor 1 år	<u>54.684</u>	<u>52.433</u>
	<u>5.031.328</u>	<u>5.083.761</u>

### 4 EVENTUALPOSTER OG ØVRIGE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
---	------------------	------------------



## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014	
<b>1</b>	<b>OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
	Fællesomkostninger	44.985	57.205
	Lejernes andel af fællesomkostninger	-61.134	-67.538
	Ejendomsskatter	0	56
	Forsikringer	19.730	52.682
	Vedligeholdelse	102.204	78.798
	Ejendomsadministration	<u>14.620</u>	<u>30.007</u>
		<u><u>120.405</u></u>	<u><u>151.210</u></u>
<b>2</b>	<b>ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>		
	Administration, Strategi & Investering A/S	32.844	42.200
	Kontingenter	2.830	2.795
	Revision	22.800	20.400
	Bogføring	8.200	8.000
	Ejendomsmægler	2.000	25.400
	Generalforsamling	0	3.809
	Ej refunderbar moms	8.028	9.282
	Konstateret tab på kommanditister	<u>0</u>	<u>75.000</u>
		<u><u>76.702</u></u>	<u><u>186.886</u></u>
<b>3</b>	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
	Gebyrer m.v.	6.281	8.557
	Renter, pantebreve	15.000	15.000
	Renter, Nykredit	266.773	266.620
	Renter, bank	9.248	43.760
	Renter, Aage Godt Carlsen	<u>7.000</u>	<u>3.500</u>
		<u><u>304.302</u></u>	<u><u>337.437</u></u>



## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014
4	<b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>	
	Tilgodehavende, lejere	625                      0
	Tilgodehavende, kommanditist indskud	17.500                    25.000
	Mellemregning, K/S Birkerød Hovedgade 43-45	0                            3.125
	Merværdiafgift	<u>10.953</u> <u>0</u>
		<u>29.078</u> <u>28.125</u>
5	<b>ANDEN GÆLD</b>	
	Pantebreve, Strategi & Investering A/S	500.000                    500.000
	Likviditetslån, Aage Godt Carlsen	100.000                    100.000
	Mellemregning, Strategi & Investering A/S	0                            3.500
	Mellemregning, K/S Birkerød Hovedgade 43-45	2.500                      0
	Merværdiafgift	0                            19.466
	Revisor	<u>20.800</u> <u>20.400</u>
		<u>623.300</u> <u>643.366</u>