

K/S Balticon
Brandtsgade 13
4700 Næstved
CVR-nr. 24250636

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: Frank Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Balticon
Brandtsgade 13
4700 Næstved

CVR-nr.: 24250636

Stiftet: 06.12.1991

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Frank Rasmussen, formand
Erik Christian Rask Larsen, administrator

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Balticon.

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.

Næstved, den 31.05.2017

Direktion



Frank Rasmussen
formand



Erik Christian Rask Larsen
administrator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Balticon

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Balticon for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Næstved, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Hartmann Olesen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har til formål at eje og udleje ejendommen Brandtsgade 13, 4700 Næstved.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har levet op til forventningerne.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og der er derfor en naturlig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af ejendommen. Der henvises til note 3 for yderligere omtale heraf.

Der er herudover ingen usikkerhed omkring indregning og måling i årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et overskud før evt. værdiregulering af ejendommen i 2017.

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>
Bruttofortjeneste		119.703	105.626
Andre finansielle indtægter	1	0	61
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(57.469)</u>	<u>(57.593)</u>
Årets resultat		<u>62.234</u>	<u>48.094</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>62.234</u>	<u>48.094</u>
		<u>62.234</u>	<u>48.094</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	4.000.000	4.000.000
 Anlægsaktiver		 4.000.000	 4.000.000
 Andre tilgodehavender		 12.953	 15.368
Tilgodehavender		12.953	15.368
 Omsætningsaktiver		 12.953	 15.368
 Aktiver		 4.012.953	 4.015.368

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.779.161</u>	<u>1.716.927</u>
Egenkapital		<u>2.529.161</u>	<u>2.466.927</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>847.343</u>	<u>891.067</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>847.343</u>	<u>891.067</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		43.724	42.389
Bankgæld		19.749	76.820
Deposita		80.663	58.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.995	3.009
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		258.147	268.543
Anden gæld		<u>232.171</u>	<u>207.655</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>636.449</u>	<u>657.374</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.483.792</u>	<u>1.548.441</u>
Passiver		<u>4.012.953</u>	<u>4.015.368</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	1.716.927	2.466.927
Årets resultat	0	62.234	62.234
Egenkapital ultimo	750.000	1.779.161	2.529.161

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	61
	0	61

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	57.469	57.593
	57.469	57.593

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.478.244
Kostpris ultimo	2.478.244
Dagsværdireguleringer primo	1.521.756
Dagsværdireguleringer ultimo	1.521.756
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom med 7 erhvervslejemål som benyttes til lager og kontor. Bygningernes areal udgør i alt ca. 1.100 m². Ejendommen er opført på en 1.973 m² grund i Næstved tæt på centrum.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er pt. 100% udlejet.

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 6%, (6% pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. t.kr. 300.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	Antal	Nominel værdi
		kr.
4. Virksomhedskapital		
Kommanditister (2 personer)	750	750.000
	750	750.000

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden er tinglyst pantebrev t.kr. 1.092 i selskabets ejendom. Kursværdien af selskabets prioritetsgæld pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 891.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 o.l.

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.

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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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