

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

Dirigent



Navn: Frank Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Balticon
Brandtsgade 13
4700 Næstved

CVR-nr.: 24250636
Stiftet: 06.12.1991
Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Frank Rasmussen, formand
Erik Rask Larsen, administrator

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledespåtegning

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

Næstved, den 23.05.2016

Direktion



Frank Rasmussen
formand



Erik Rusk 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 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i regnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

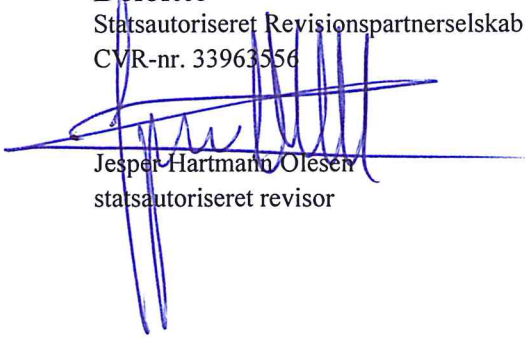
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har til formål at 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 naturlig en usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af ejendommen. Der henvises til note 1 for yderligere omtale heraf.

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

Forventet udvikling

Selskabets forventer et overskud før evt. værdiregulering af ejendommen i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

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

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen med årets faktiske udlejning.

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 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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		105.626	85.788
Andre finansielle indtægter		61	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(57.593)</u>	<u>(63.093)</u>
Årets resultat		<u>48.094</u>	<u>22.695</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>48.094</u>	<u>22.695</u>
		<u>48.094</u>	<u>22.695</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>4.000.000</u>	 <u>4.000.000</u>
 Andre tilgodehavender		 15.368	 19.423
Tilgodehavender		<u>15.368</u>	<u>19.423</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>15.368</u>	 <u>19.423</u>
 Aktiver		 <u><u>4.015.368</u></u>	 <u><u>4.019.423</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.716.927</u>	<u>1.668.833</u>
Egenkapital		<u>2.466.927</u>	<u>2.418.833</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>891.067</u>	<u>933.457</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>891.067</u>	<u>933.457</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	42.389	41.095
Bankgæld		76.820	73.852
Deposita		58.958	63.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.009	3.055
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		268.543	273.501
Anden gæld	6	<u>207.655</u>	<u>211.692</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>657.374</u>	<u>667.133</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.548.441</u>	<u>1.600.590</u>
Passiver		<u>4.015.368</u>	<u>4.019.423</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	1.668.833	2.418.833
Årets resultat	0	48.094	48.094
Egenkapital ultimo	750.000	1.716.927	2.466.927

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Skøn over afkastkrav er baseret på markedsdata fra Colliers International. Værdiansættelse 31/12-2015 på baggrund af forventede lejeindtægter og med et afkastkrav på 6% medfører en beregnet dagsværdi på ca. **t.kr. 3.914**. En ændring i afkastkravet til 7% medfører en beregnet dagsværdi af ejendommen på ca. **t.kr. 3.355**.

Grundet de fortsat vanskelige betingelser som udlejer af erhvervsejendomme, har ledelsen gjort sig en række overvejelser om alternative anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Således pågår der undersøgelser om mulighederne for at sælge ejendommen til et udviklingsprojekt om opførelse af beboelsesejendomme. Ledelsen har vurderet, at en forsigtig og realistisk salgspris for ejendommen vil udgøre ca. **t.kr 4.500**. Af forsigtighedsmæssige årsager samt til imødegåelse af evt. salgsomkostninger mv. har ledelsen valgt at indregne ejendommen til **t.kr. 4.000**, pr. 31/12-2015.

Værdiansættelsen af ejendommen er som beskrevet ovenfor behæftet med usikkerhed.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Øvrige finansielle indtægter	61	0
	<u>61</u>	<u>0</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	57.593	63.093
	<u>57.593</u>	<u>63.093</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris primo	2.478.244
Kostpris ultimo	<u>2.478.244</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.521.756
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.521.756</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.000.000</u>

Noter

			<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital				
Kommanditister (2 personer)			750	750.000
			<u>750</u>	<u>750.000</u>
	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	42.389	41.095	891.067	707.736
	<u>42.389</u>	<u>41.095</u>	<u>891.067</u>	<u>707.736</u>
			<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			89.568	93.928
Andre skyldige omkostninger			118.087	117.764
			<u>207.655</u>	<u>211.692</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden er tinglyst pantebrev t. kr. 1.092 i selskabets ejendom. Kursværdien af selskabets prioritetsgæld pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 942