

**K/S Fiolstræde
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 24253384**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2016

Dirigent

Navn: Michael Nikolajsen

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 Fiolstræde

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 24253384

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Gert Faber Larsen

Jens Jacob Madsen

Henry Charles Finch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Fiolstræde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.03.2016

Direktion

Gert Faber Larsen

Jens Jacob Madsen

Henry Charles Finch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Fiolstræde

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fiolstræde 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.

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 02.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedformål er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 195, 216 ejerl. nr. 1, 187, ejerl. nr. 1, 184, ejerl. nr. 2 og 177, ejerl. nr. 2 Klædebo kvarter, København, beliggende Fiolstræde 18, 21. kld., 28 st., 38. st. th. og kld. 1171 København K.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat er faldet i forhold til sidste år som følge af en midlertidig lejereduktion i året. Herudover har selskabet haft omkostninger i forbindelse med rådskafe.

Årets resultat er påvirket af en opskrivning på 433 t.kr. af selskabets investeringsejendomme, der pr. 31. december 2015 er optaget til en vurderet dagspris på 34.635 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,5% p.a., hvilket er uændret i forhold til 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

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.

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 består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.660.018	1.813.825
Ejendomsomkostninger	1	<u>(701.033)</u>	<u>(528.583)</u>
Bruttoresultat		958.985	1.285.242
Andre driftsomkostninger		<u>(290.122)</u>	<u>(307.920)</u>
Driftsresultat		668.863	977.322
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(419.358)</u>	<u>(429.992)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		249.505	547.330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		432.295	1.803.075
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		122.930	95.677
Årets resultat		<u>804.730</u>	<u>2.446.082</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>804.730</u>	<u>2.446.082</u>
		<u>804.730</u>	<u>2.446.082</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		34.635.370	34.203.075
Materielle anlægsaktiver	3	<u>34.635.370</u>	<u>34.203.075</u>
Anlægsaktiver		<u>34.635.370</u>	<u>34.203.075</u>
Andre tilgodehavender		165.127	107.473
Tilgodehavender		<u>165.127</u>	<u>107.473</u>
Likvide beholdninger		<u>738.412</u>	<u>780.206</u>
Omsætningsaktiver		<u>903.539</u>	<u>887.679</u>
Aktiver		<u><u>35.538.909</u></u>	<u><u>35.090.754</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		11.100.000	11.100.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(9.177.000)	(9.177.000)
Overført overskud eller underskud		<u>13.283.430</u>	<u>12.478.700</u>
Egenkapital		<u>15.206.430</u>	<u>14.401.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>19.239.238</u>	<u>19.526.154</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>19.239.238</u>	<u>19.526.154</u>
Gæld til realkreditinstitutter		176.043	163.599
Anden gæld	5	905.160	999.301
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.038</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.093.241</u>	<u>1.162.900</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.332.479</u>	<u>20.689.054</u>
Passiver		<u>35.538.909</u>	<u>35.090.754</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.100.000	(9.177.000)	12.478.700	14.401.700
Årets resultat	0	0	804.730	804.730
Egenkapital ultimo	11.100.000	(9.177.000)	13.283.430	15.206.430

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renovation	27.184	27.294
Forsikring	8.021	5.254
Reparation og vedligeholdelse	557.476	386.280
Vicevært	39.000	55.692
El, vand og varme	63.004	51.065
Diverse	6.348	2.998
Ejendomsomkostninger	701.033	528.583

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2013
	kr.	kr.
Realkreditlån	418.852	429.482
ApS Komplementarselskabet Fiolstræde	506	510
	419.358	429.992

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.057.528
Kostpris ultimo	18.057.528
Dagsværdireguleringer primo	16.145.547
Årets dagsværdireguleringer	432.295
Dagsværdireguleringer ultimo	16.577.842
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.635.370

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån	0	2.550.972	14.750.129
Realkreditlån, off. støtte	119.460	580.619	620.324
Realkreditlån, off. støtte	56.583	283.477	453.717
Realkreditlån, dagsværdi	176.043	3.415.068	15.824.170
Realkreditlån, nom. værdi	164.190	3.356.813	15.750.426
Dagsværdi, realkreditlån	19.415.281		
Nom. værdi	(19.271.429)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	143.852		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(266.782)		
Værdiregulering realkreditlån, indtægt	(122.930)		

5. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med ApS Komplementarselskabet Fiolstræde	101.090	103.084
Deposita	722.495	752.071
Skyldig revision	22.721	22.721
Moms og afgifter	58.854	121.425
	905.160	999.301

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 34.635.370 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og uudnyttet driftskredit.

Til sikkerhed for driftskreditten er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er ApS Komplementarselskabet Fiolstræde.