

K/S Dansk Detail I, 1999

c/o Drachmann Ejendomsadministration A/S

Nordhavnsvej 1

3000 Helsingør

CVR-nr. 25 06 38 72

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/3 2016

Jørn Falk
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Dansk Detail I, 1999.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 18. februar 2016

Bestyrelse

Jørn Falk

Niels Peter Kongskov Olsen

Jan Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til selskabsdeltagerne i K/S Dansk Detail I, 1999

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Detail I, 1999 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 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. 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.

Odense, den 18. februar 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Dansk Detail I, 1999 c/o Drachmann Ejendomsadministration A/S Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør CVR-nr.: 25 06 38 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Helsingør
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Dansk Detail I, 1999 c/o Drachmann Ejendomsadministration A/S Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
Bestyrelse	Jørn Falk Niels Peter Kongskov Olsen Jan Vestergaard
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Pengeinstitut	Danske Bank Stengade 57B 3000 Helsingør

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen på Frederiksborgvej 18, 3200 Helsinge

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 907.954, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.351.330.

Årets resultat er påvirket af en indbetaling på afskrevet fordring på kr. 184.077.

Usikkerhed ved indregning og måling

Til selskabets aktiver er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi samt finansielle risici som er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne, som dog vurderes at være aftagende.

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi baseret på vurdering fra ejendomsmægler og fra kreditgiver Nordea Kredit.

Selskabets finansiering består udelukkende af at fastforrentet realkreditlån med 20 års afdrag uden mulighed for opsigelse fra lånegiver bortset fra, hvis selskabet misligholder låneaftalen.

Ledelsen vurderer på den baggrund, at kreditrisikoen er yderst begrænset.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Detail I, 1999 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. I stedet beskattes selskabsdeltagerne af deres andel af årets resultat. Som følge heraf indregnes der ikke skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien 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 individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi ultimo. Pantebrevsgæld, der kan indfries til kurs 100, dog maksimalt til kurs 100.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.195.995	1.012.537
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	<u>33.945</u>	<u>-1.599.297</u>
Resultat før finansielle poster		1.229.940	-586.760
Finansielle indtægter		3.062	328
Finansielle omkostninger	2	<u>-325.048</u>	<u>-411.999</u>
Resultat før skat		907.954	-998.431
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>907.954</u>	<u>-998.431</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>907.954</u>	<u>-998.431</u>
		<u>907.954</u>	<u>-998.431</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		<u>13.177.558</u>	<u>13.177.558</u>
		<u>13.177.558</u>	<u>13.177.558</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.177.558</u>	<u>13.177.558</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>4.754</u>	<u>25.406</u>
		<u>4.754</u>	<u>25.406</u>
Likvide beholdninger		<u>1.444.137</u>	<u>808.517</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.448.891</u>	<u>833.923</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.626.449</u>	<u>14.011.481</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		10.500.000	10.500.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-4.674.000</u>	<u>-4.674.000</u>
Indbetalt selskabskapital		5.826.000	5.826.000
Overført resultat		<u>525.330</u>	<u>-382.624</u>
Egenkapital i alt		<u>6.351.330</u>	<u>5.443.376</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.633.734</u>	<u>8.002.902</u>
		<u>7.633.734</u>	<u>8.002.902</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		335.223	325.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.002	20.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.872	81.347
Anden gæld		<u>195.288</u>	<u>138.670</u>
		<u>641.385</u>	<u>565.203</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.275.119</u>	<u>8.568.105</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>14.626.449</u>	<u>14.011.481</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.422.442</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.422.442</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>33.945</u>	<u>-176.855</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>33.945</u>	<u>-176.855</u>
	<u>33.945</u>	<u>-1.599.297</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>325.048</u>	<u>411.999</u>
	<u>325.048</u>	<u>411.999</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>9.850.494</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>9.850.494</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>3.327.064</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>3.327.064</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>13.177.558</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.500.000	-4.674.000	-382.624	5.443.376
Årets resultat	0	0	907.954	907.954
Egenkapital 31. december 2015	10.500.000	-4.674.000	525.330	6.351.330

Kommanditkapitalen består af 10.500.000 andele à nominelt kr. 1. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i kommanditkapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.328.086	7.968.957	335.223	5.837.180
	8.328.086	7.968.957	335.223	5.837.180

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.969, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 13.178 (2014: henholdsvis t.kr. 8.328 og t.kr. 13.178).

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.100 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 6.100 til sikkerhed for bankgæld.