

K/S Søndergade 5, Hjørring

Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V

CVR nr. 25 50 47 20

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2016, hvor det blev besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledespåtegningen.

Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Søndergade 5, Hjørring c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 25 50 47 20 Stiftet: 28. april 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Søby Nielsen, formand Anna Grethe Kræmmergaard Finn Myllerup
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Søndergade 5, Hjørring c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Ledespåtegning

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Søndergade 5, Hjørring. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

Bestyrelse

Peter Søby Nielsen
Formand

Anna Grethe Kræmmergaard

Finn Myllerup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Søndergade 5, Hjørring

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søndergade 5, Hjørring 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 vores revision 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Usikkerhed ved going concern". Driften af selskabets ejendom gør, at der fortsat er behov for investorindbetalinger i de kommende år.

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

København, den 24. februar 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2015 er negativ. Der forventes et forbedret men stadig negativt resultat for 2016. Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søndergade 5, Hjørring for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-210.835	-1.212.608
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-99.047	-4.915.937
Resultat før finansielle poster		-309.882	-6.128.545
Andre finansielle indtægter.....	3	0	336
Andre finansielle omkostninger.....	4	-538.791	-545.083
Årets resultat		-848.673	-6.673.292
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-848.673	-6.673.292
I alt		-848.673	-6.673.292

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme.....		15.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	15.000.000	15.000.000
Anlægsaktiver		15.000.000	15.000.000
Andre tilgodehavender.....		30.000	265.928
Tilgodehavender		30.000	265.928
Omsætningsaktiver		30.000	265.928
Aktiver		15.030.000	15.265.928

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister.....		5.622.116	7.580.942
Overført resultat.....		-19.346.423	-21.111.128
Egenkapital.....	6	-13.724.307	-13.530.186
Gæld til kreditinstitutter.....	7	27.237.484	27.138.437
Langfristede gældsforpligtelser.....		27.237.484	27.138.437
Gæld til pengeinstitutter.....		1.277.408	1.186.927
Anden gæld.....		239.415	470.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.516.823	1.657.677
Gældsforpligtelser.....		28.754.307	28.796.114
Passiver.....		15.030.000	15.265.928
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendom

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det danske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,00% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabet har i år 2014 indgået en aftale med ny lejer, som løber frem til 2024. Lejeaftalen er blandt andet give med en "trappeleje" som gør at der fortsat er behov for investorindbetalinger de kommende år.

Noter

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabet har i år 2014 indgået en aftale med en ny lejer som løber frem til 2024. Lejeaftalen er blandt andet givet med en "trappeleje", som gør, at der fortsat er behov for investorindbetalinger i de kommende år.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2015. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 459.

Noter

	2015 DKK	2014 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-5.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	-99.047	84.063
	-99.047	-4.915.937
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	336
	0	336
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	538.791	545.083
	538.791	545.083
5 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....		28.871.036
Kostpris 31. december 2015.....		28.871.036
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-13.871.036
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-13.871.036
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		15.000.000
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	7,00	7,00
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,5%	-1.138	
-0,5%	1.286	

Noter

6 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Kommanditkapital.....	13.200.000	-5.775.000	0	7.425.000
Heraf ikke indbetalt.....	-5.619.058	3.816.174	0	-1.802.884
Indskud kommanditister.....	7.580.942	-1.958.826	0	5.622.116
Overført resultat.....	-21.111.128	2.613.378	-848.673	-19.346.423
I alt.....	-13.530.186	654.552	-848.673	-13.724.307

Der er udstedt 67,5 andele af DKK 110.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Søndergade 5, Hjørring der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

7 Langfristede gældsforpligtelser

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

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år.....	22.369.472	24.477.645
Mellem 1 og 5 år.....	4.692.528	2.584.355
Langfristet del.....	27.062.000	27.062.000
Indenfor 1 år.....	0	0
	27.062.000	27.062.000
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	76.437	160.500
Årets regulering, netto.....	99.047	-84.063
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....	175.484	76.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	27.237.484	27.138.437

8 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 34, samt en aftale med Kristensen Management om Property Management der tidligst kan ophøre 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 10.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der ved pantebreve givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 15.000.