

**K/S Eltangvej, Kolding**  
**c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12**  
**B, st. th.**  
**5250 Odense SV**  
**CVR-nr. 25624645**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## 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 Eltangvej, Kolding

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

5250 Odense SV

CVR-nr.: 25624645

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Claus Ulrich Jørgensen

Irvin Svensson

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

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

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 29.02.2016

### Direktion

Claus Ulrich Jørgensen

Irvin Svensson

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Eltangvej, Kolding

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eltangvej, Kolding 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 29.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 15 m Lilballe by, Eltang, beliggende Eltangvej 232, 6000 Kolding.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af ejendommens drift har været som forventet og er tilfredsstillende.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på 34.996 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,5% p.a. (2014: 6,5% p.a.).

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investerings ejendommen 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 afkastkrav under hensyntagen til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings ejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investerings ejendommen i det nuværende marked.

### 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.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejers bidrag til selskabets omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

### 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.

### 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.



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.553.288	2.584.603
Andre driftsindtægter		0	7.250
Ejendomsomkostninger	1	(393.786)	(326.810)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.159.502</b>	<b>2.265.043</b>
Andre driftsomkostninger		(104.391)	(110.435)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.055.111</b>	<b>2.154.608</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(294.899)	(281.457)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.760.212</b>	<b>1.873.151</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		192.745	639.258
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		61.517	9.810
<b>Årets resultat</b>		<b>2.014.474</b>	<b>2.522.219</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.014.474	2.522.219
		<b>2.014.474</b>	<b>2.522.219</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		34.996.264	34.803.519
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>34.996.264</u>	<u>34.803.519</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>34.996.264</u>	 <u>34.803.519</u>
 Andre tilgodehavender		 47	 952
<b>Tilgodehavender</b>		<u>47</u>	<u>952</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>47</u>	 <u>952</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>34.996.311</u>	 <u>34.804.471</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.000	10.000
Øvrige reserver		1.976.409	1.976.409
Overført overskud eller underskud		13.102.678	12.266.204
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.089.087</u></b>	<b><u>14.252.613</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	15.636.776	16.147.459
Anden gæld	6	996.615	996.615
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.633.391</u></b>	<b><u>17.144.074</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		436.632	432.366
Bankgæld		1.123.357	1.218.823
Anden gæld	7	1.713.844	1.756.595
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.273.833</u></b>	<b><u>3.407.784</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.907.224</u></b>	<b><u>20.551.858</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>34.996.311</u></b>	<b><u>34.804.471</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Øvrige re- server kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	1.976.409	12.266.204	14.252.613
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.178.000)	(1.178.000)
Årets resultat	0	0	2.014.474	2.014.474
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>1.976.409</b>	<b>13.102.678</b>	<b>15.089.087</b>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter og dækningsafgift	179.480	230.328
Forsikring	26.736	23.237
Reparation og vedligeholdelse	49.359	8.345
Vicevært	123.299	57.515
Serviceaftaler	14.912	7.385
	<b>393.786</b>	<b>326.810</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	255.307	245.481
Bankgæld, driftskredit	38.870	35.255
Eltangvej 232, Kolding ApS	722	721
	<b>294.899</b>	<b>281.457</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	23.774.535
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.774.535</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.028.984
Årets dagsværdireguleringer	192.745
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.221.729</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.996.264</b>

### 4. Virksomhedskapital

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

## Noter

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Forfald 0-1 år</b>	<b>Forfald 1-5 år</b>	<b>Forfald over 5 år</b>
Realkreditlån I	0	0	8.754.071
Realkreditlån II	224.608	908.551	2.512.784
Realkreditlån III	212.024	880.568	2.580.802
<b>Realkreditlån, dagsværdi</b>	<b>436.632</b>	<b>1.789.119</b>	<b>13.847.657</b>
<b>Realkreditlån, nom. værdi</b>	<b>422.808</b>	<b>1.732.451</b>	<b>13.842.081</b>
Dagsværdi, realkreditlån	16.073.408		
Nom. værdi	(15.997.340)		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>76.068</b>		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(137.585)		
<b>Værdiregulering realkreditlån, indtægt</b>	<b>(61.517)</b>		

### 6. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål.

### 7. Anden gæld

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Mellemregning med Ejendomsselskabet Eltangvej 232, Kolding ApS	144.223	146.076
Gæld til kommanditister	1.275.000	1.275.000
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	274.621	306.145
Diverse	0	9.374
	<b>1.713.844</b>	<b>1.756.595</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 34.996.264 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

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

### **9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Eltangvej 232, Kolding ApS.