

K/S Iserlohn

c/o ncn Consulting, Hermodsvej 14, 4873 Væggerløse

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 25 81 61 61

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2016.

Niels Chr. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Iserlohn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 3. maj 2016

Direktion

Carl Kristen Buhl

Bestyrelse

Carl Kristen Buhl

Poul Erik Vaaben Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Iserlohn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Iserlohn 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i note om væsentlige usikkerheder, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, anvendt regnskabspraksis, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi og note 1, investeringsejendomme, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

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.

Risskov, den 3. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Iserlohn
c/o ncn Consulting
Hermodsvej 14
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 25 81 61 61
Stiftet: 3. januar 2001
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Carl Kristen Buhl
Poul Erik Vaaben Pedersen

Direktion

Carl Kristen Buhl

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til DKK 20.170.674 ud fra en afkastberegning på 9,5% jf. nærmere nedenfor.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.382.591 kr. mod 1.856.720 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 853.572 kr. mod 1.566.372 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Iserlohn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

Ledelsesberetning indgår i årsrapporten

Anlægsnote indgår i årsrapporten

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 finansiell post.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter med fradrag for driftsomkostninger.

Huslejeindtægter omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendom.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.382.591	1.856.720
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	91.766	371.639
Driftsresultat	1.474.357	2.228.359
Andre finansielle indtægter	3	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-620.788	-661.987
Årets resultat	853.572	1.566.372
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	853.572	1.566.372
Disponeret i alt	853.572	1.566.372

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>20.170.674</u>	<u>20.119.589</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.170.674</u>	<u>20.119.589</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.170.674</u>	<u>20.119.589</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>10.294</u>	<u>30.719</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.294</u>	<u>30.719</u>
	Likvide beholdninger	<u>104.297</u>	<u>9.174</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>114.591</u>	<u>39.893</u>
	Aktiver i alt	<u>20.285.265</u>	<u>20.159.482</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	6.128.912	5.824.882
5	Overført resultat	2.476.681	1.622.448
	Egenkapital i alt	<u>8.605.593</u>	<u>7.447.330</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	8.698.290	8.782.763
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.698.290</u>	<u>8.782.763</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.002.960	1.500.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.341.334	2.237.523
	Gæld til tilknyttede virksomheder	117.943	121.090
	Anden gæld	519.145	54.382
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.394
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.981.382</u>	<u>3.929.389</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.679.672</u>	<u>12.712.152</u>
	Passiver i alt	<u>20.285.265</u>	<u>20.159.482</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til DKK 20.170.674 ud fra en afkastberegning på 9,5% jf. nærmere nedenfor.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype. I forhold til sidste år vurderes, at det regionale afkastkrav er uændret.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 9,25% - 9,75%.

Noter

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til DKK 20,2 mio. som de DKK 20,1 mio. pr. 31. december 2014 svarende til afkastkrav på 9,50% af driftsresultatet (2014: 9,25%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med DKK 520.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med DKK 550.000.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.853	4.846
Andre finansielle omkostninger	<u>615.935</u>	<u>657.141</u>
	<u>620.788</u>	<u>661.987</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>28.306.395</u>	<u>28.306.395</u>
Kostpris ultimo	<u>28.306.395</u>	<u>28.306.395</u>
Regulering til dagsværdi primo	-8.186.806	-8.186.806
Omregning til valutakurs ultimo	<u>51.085</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-8.135.721</u>	<u>-8.186.806</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.170.674</u>	<u>20.119.589</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	5.824.882	5.520.882
Kontant kapitaludvidelse	<u>304.030</u>	<u>304.000</u>
	<u>6.128.912</u>	<u>5.824.882</u>

Stamkapitalen udgør kr. 9.500.000 fordelt på 95 andele af kr. 1.000.000.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2015 kr. 43.303 pr. andel.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.622.448	56.076
Årets overførte overskud eller underskud	853.572	1.566.372
Modtaget dividende	661	0
	<u>2.476.681</u>	<u>1.622.448</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	9.701.250	10.282.763
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.002.960</u>	<u>-1.500.000</u>
	<u>8.698.290</u>	<u>8.782.763</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.698.440</u>	<u>2.820.140</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der ved ejerpant givet pant i investeringsejendommen. Den egenskabsmæssige værdi udgør kr. 20.170.674. Herudover er der givet pant i huslejekonto, samt transport i lejeindtægter.		
8. Eventualposter		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		