

## **K/S Sønderjylland I**

**Jens Baggesens Vej 90 N**

**8200 Aarhus N**

CVR-nr. 25 90 05 61

## **Årsrapport 2015**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7/4 2016

---

Jan Mehlsen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 Sønderjylland I.

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.

Aarhus, den 25. februar 2016

**Bestyrelse**

Søren Truelsen  
formand

Claus Sørensen

Carl Kruse Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommoditisterne i K/S Sønderjylland I*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sønderjylland I 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.

Aarhus, den 25. februar 2016

### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	K/S Sønderjylland I Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 25 90 05 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Søren Truelsen, formand Claus Sørensen Carl Kruse Andersen
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og opføre ejendommene Vestergade 10, Tønder og Grundtvigs Alle 198, Sønderborg samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.693.686, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 17.382.449.

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på investeringsejendommene.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1, for ledelsens vurdering af usikkerhed vedrørende indregning og måling.

### 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 Sønderjylland I 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdiregulering af investeringsaktiver omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommene m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

**Anvendt regnskabspraksis****Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme og tilhørende finansiering måles til markedsværdi og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsaktiver". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommene fremgår af noten til ejendommene.

**Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes og måles til dagsværdi og ændringer i værdiansættelse medtages i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.430.851</b>	<b>2.472.027</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>605.072</u>	<u>-2.365.155</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.035.923</b>	<b>106.872</b>
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-342.238</u>	<u>-447.444</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.693.686</u></b>	<b><u>-340.572</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.693.686</u>	<u>-340.572</u>
		<b><u>2.693.686</u></b>	<b><u>-340.572</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>34.700.000</u>	<u>34.100.000</u>
		<u>34.700.000</u>	<u>34.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>34.700.000</u></b>	<b><u>34.100.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>1.641.813</u>	<u>1.307.737</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.641.813</u></b>	<b><u>1.307.737</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>36.341.813</u></b>	<b><u>35.407.737</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		396.000	396.000
Overført resultat		<u>16.986.449</u>	<u>14.292.763</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>17.382.449</u></b>	<b><u>14.688.763</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		16.658.780	17.832.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		625.523	1.231.451
Deposita		<u>89.013</u>	<u>88.500</u>
		<u>17.373.316</u>	<u>19.152.761</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.166.805	1.155.038
Anden gæld		<u>419.243</u>	<u>411.175</u>
		<u>1.586.048</u>	<u>1.566.213</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.959.364</u></b>	<b><u>20.718.974</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>36.341.813</u></b>	<b><u>35.407.737</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for ejendomsmarkedet er der væsentlig usikkerhed ved måling af virksomhedens investeringsejendomme, der i regnskabet er målt til mio. kr. 34,7. Ledelsen har gennemgået nedskrivningstest og beregnet genindvendingsværdien via en afkastbaseret model. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

Afkastkravet der er lagt til grund ved værdiberegningen udgør 8,00% pr. 31. december 2015 (8,00% pr. 31. december 2014) og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v.

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.936	78.538
Andre finansielle omkostninger	285.302	368.906
	<u>342.238</u>	<u>447.444</u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>30.383.844</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>30.383.844</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.716.156
Årets værdireguleringer	<u>600.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>4.316.156</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>34.700.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastniveau: 8,0%

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	396.000	14.292.763	14.688.763
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.693.686</u>	<u>2.693.686</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>396.000</u></b>	<b><u>16.986.449</u></b>	<b><u>17.382.449</u></b>

Kapitalen består af 90 kommanditistanparter à nominelt kr. 145.000. Ingen kommanditistanparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.987.848	17.825.585	1.166.805	11.504.323
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.231.451	625.523	0	0
Deposita	<u>88.500</u>	<u>89.013</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.307.799</u></b>	<b><u>18.540.121</u></b>	<b><u>1.166.805</u></b>	<b><u>11.504.323</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.826, er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 34.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.950 i ovenstående ejendomme.