

**K/S 6. Julivej, Fredericia**  
**c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej**  
**12 B, st. th.**  
**5250 Odense SV**  
**CVR-nr. 26761530**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

**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 6. Julivej, Fredericia

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

5250 Odense SV

CVR-nr.: 26761530

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Torben Hjorth

Søren Pedersen

Anders Holmsberg

### **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 6. Julivej, Fredericia.

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 20.04.2016

### Direktion

Torben Hjorth

Søren Pedersen

Anders Holmsberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S 6. Julivej, Fredericia

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S 6. Julivej, Fredericia 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 20.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Kim Mücke  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 738 y Fredericia bygrunde, beliggende 6. Julivej 67, 7000 Fredericia.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er foretaget en nedskrivning på 5.286 t.kr. af investeringsejendommen, som er optaget til en vurderet dagspris på 68.800 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2014: 6,00%). Nedskrivningen er begrundet i markedsforsvælgelserne.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejningsniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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. Virksomheden 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.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser 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.



## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		4.843.867	4.803.376
Ejendomsomkostninger	1	<u>(139.185)</u>	<u>(169.978)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.704.682</b>	<b>4.633.398</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(163.545)</u>	<u>(178.475)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.541.137</b>	<b>4.454.923</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(939.433)</u>	<u>(957.521)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.601.704</b>	<b>3.497.402</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.286.239)	407.850
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(82.547)</u>	<u>(43.226)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.767.082)</u></b>	<b><u>3.862.026</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.767.082)</u>	<u>3.862.026</u>
		<b><u>(1.767.082)</u></b>	<b><u>3.862.026</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>68.800.221</u>	<u>74.086.460</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>68.800.221</b></u>	<u><b>74.086.460</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>68.800.221</b></u>	 <u><b>74.086.460</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>68.800.221</b></u></u>	 <u><u><b>74.086.460</b></u></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		2.128.540	2.528.540
Overført overskud eller underskud		<u>22.145.801</u>	<u>23.912.883</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>24.284.341</u></b>	<b><u>26.451.423</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>37.671.412</u>	<u>40.339.207</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.671.412</u></b>	<b><u>40.339.207</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.761.141	2.750.576
Bankgæld		3.331.169	3.794.865
Anden gæld	6	<u>752.158</u>	<u>750.389</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.844.468</u></b>	<b><u>7.295.830</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.515.880</u></b>	<b><u>47.635.037</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>68.800.221</u></b>	<b><u>74.086.460</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Øvrige reser- ver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	2.528.540	23.912.883	26.451.423
Kapitalnedsættelse	0	(400.000)	0	(400.000)
Årets resultat	0	0	(1.767.082)	(1.767.082)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>2.128.540</b>	<b>22.145.801</b>	<b>24.284.341</b>

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forsikring	63.118	54.858
Reparation og vedligeholdelse	76.067	115.120
	<b>139.185</b>	<b>169.978</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	798.582	765.607
Bankgæld, driftskredit	140.149	191.213
Ejendomsselskabet 6. Julivej, Fredericia ApS	702	701
	<b>939.433</b>	<b>957.521</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	62.556.123
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.556.123</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.530.337
Årets dagsværdireguleringer	(5.286.239)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.244.098</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.800.221</b>

### 4. Virksomhedskapital

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

## Noter

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>0-1 år kr.</u>	<u>Forfald 1-5 år kr.</u>	<u>Forfald over 5 år kr.</u>
Realkreditlån I	1.256.159	5.052.319	16.077.595
Realkreditlån II	602.663	2.445.766	8.350.566
Realkreditlån III	363.836	1.476.541	1.128.635
Realkreditlån IV	538.483	2.347.383	792.607
<b>Realkreditlån, dagsværdi</b>	<b><u>2.761.141</u></b>	<b><u>11.322.009</u></b>	<b><u>26.349.403</u></b>
<b>Realkreditlån, nom. værdi</b>	<b><u>2.770.612</u></b>	<b><u>11.364.236</u></b>	<b><u>26.323.786</u></b>
Dagsværdi, realkreditlån	40.432.553		
Nom. værdi	<u>(40.458.634)</u>		
<b>Værdiregulering pr. 31.12.2015</b>	<b>(26.081)</b>		
Værdiregulering pr. 31.12.2014	<u>108.628</u>		
<b>Regulering i resultatopgørelsen, omkostning</b>	<b><u>82.547</u></b>		

### 6. Anden gæld

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Ejendomsselskabet 6. Julivej, Fredericia ApS	139.938	142.061
Revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	592.174	587.950
Diverse	<u>46</u>	<u>378</u>
	<b><u>752.158</u></b>	<b><u>750.389</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 68.800.221 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

### 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet 6. Julivej, Fredericia ApS.