

K/S True Møllevej, Århus
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej
12 B, st., th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 26863147

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2016

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 True Møllevej, Århus

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st., th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26863147

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Niels Henrik Jørgensen Wulf

Niels Lyhne

Michael Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S True Møllevej, Århus.

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 31.03.2016

Direktion

Niels Henrik Jørgensen Wulf

Niels Lyhne

Michael Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S True Møllevej, Århus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S True Møllevej, Århus 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 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 4 B True Todderup Mark, Brabrand beliggende True Møllevej 7, 8381 Tilst.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 7.048 t.kr. på selskabets investeringsejendom, som er optaget til en vurderet dagspris på 21.728 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2014: 6,75% p.a.). Den betydelige nedskrivning relaterer sig til indgået lejeaftale med virkning fra 1. september 2015 og med en reduceret leje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse 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 lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger 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.

Den anvendte regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Øvrige reserver

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.840.536	1.974.649
Bruttoresultat		1.840.536	1.974.649
Andre driftsomkostninger		(137.636)	(119.325)
Driftsresultat		1.702.900	1.855.324
Andre finansielle indtægter		195	608
Andre finansielle omkostninger	1	(590.711)	(658.021)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.112.384	1.197.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.048.358)	365.062
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		27.317	(40.601)
Årets resultat		<u>(5.908.657)</u>	<u>1.522.372</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.908.657)	1.522.372
		<u>(5.908.657)</u>	<u>1.522.372</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>21.728.276</u>	<u>28.776.634</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.728.276</u>	<u>28.776.634</u>
Anlægsaktiver		<u>21.728.276</u>	<u>28.776.634</u>
Likvide beholdninger		<u>709.803</u>	<u>1.010.916</u>
Omsætningsaktiver		<u>709.803</u>	<u>1.010.916</u>
Aktiver		<u><u>22.438.079</u></u>	<u><u>29.787.550</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	3.000.000	3.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(2.836.600)	(2.836.600)
Øvrige reserver		2.250.279	2.309.342
Overført overskud eller underskud		2.584.521	8.493.178
Egenkapital		<u>4.998.200</u>	<u>10.965.920</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	12.291.588	13.117.148
Bankgæld	5	2.124.253	2.680.904
Anden gæld	6	1.000.402	1.000.402
Langfristede gældsforpligtelser		<u>15.416.243</u>	<u>16.798.454</u>
Gæld til realkreditinstitutter		806.499	848.133
Bankgæld		446.353	401.307
Anden gæld	7	770.784	773.736
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.023.636</u>	<u>2.023.176</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.439.879</u>	<u>18.821.630</u>
Passiver		<u>22.438.079</u>	<u>29.787.550</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.
Egenkapital primo	3.000.000	(2.836.600)	2.309.342	8.493.178
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(59.063)	0
Årets resultat	0	0	0	(5.908.657)
Egenkapital ultimo	3.000.000	(2.836.600)	2.250.279	2.584.521
				I alt kr.
Egenkapital primo				10.965.920
Udbetalt ordinært udbytte				(59.063)
Årets resultat				(5.908.657)
Egenkapital ultimo				4.998.200

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	376.911	420.004
Pantebreve	213.114	227.508
True Møllevej 7, Århus ApS	686	689
Omkostninger, refinansiering	0	9.820
	590.711	658.021

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	24.682.797
Kostpris ultimo	24.682.797
Dagsværdireguleringer primo	4.093.837
Årets dagsværdireguleringer	(7.048.358)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.954.521)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.728.276

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	3.000.000	3.000.000	3.000.000	10.000	10.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.990.000	0
Virksomhedskapital ultimo	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	10.000

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	563.775	2.313.502	7.750.054
Pantebrev I	35.103	140.678	183.115
Pantebrev II	51.254	202.683	259.204
Pantebrev III	76.588	306.933	399.525
Pantebrev IV	79.779	319.722	416.172
Realkreditlån mv., dagsværdi	806.499	3.283.518	9.008.070
Realkreditlån mv., nom. værdi	803.475	3.271.107	8.966.499
Dagsværdi, realkreditlån mv.	13.098.087		
Nom. værdi	(13.041.081)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	57.006		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(84.323)		
Værdiregulering realkreditlån, indtægt	(27.317)		

5. Bankgæld

Af selskabets langfristede bankgæld forfalder 27.096 kr. til betaling mere end 5 år fra balancedagen.

6. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejer tidligst kan opsiges til ophør 1. marts 2020.

Noter

7. Anden gæld

	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet True Møllevej 7, Århus ApS	137.405	139.544
Gæld til kommanditister	350.000	350.000
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	211.330	264.090
Forbrugsregnskab	52.049	102
	770.784	773.736

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 21.728.276 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet True Møllevej 7, Århus ApS.