

K/S Kuldysen 19-21, Taastrup

Morbærvej 27, 8260 Viby J
CVR-nr. 26 88 25 59

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.03.16

Jørgen Iversen
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 15

Virksomheden

K/S Kuldysen 19-21, Taastrup
c/o Wermuth Ejendomsinvest ApS
Morbærvej 27
8260 Viby J

Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 26 88 25 59
Stiftet: 12. november 2002
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jørgen Torben Iversen
Henrik Hvilshøj
Niels Leth Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Kuldysen 19-21, Taastrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. marts 2016

Bestyrelsen

Jørgen Torben Iversen
Formand

Henrik Hvilshøj

Niels Leth Nielsen

Til ejerne i K/S Kuldysen 19-21, Taastrup

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kuldysen 19-21, Taastrup for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

I strid med momsloven er der indsendt urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. De urigtige momsangivelser kan henføres til manglende indsendelse af efterangivelse for 2013 og 2014, som først er sket i 2016.

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 15. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere og udleje ejendommen Kuldysen 19-21, Taastrup.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -2.735.516 mod DKK 159.867 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.661.312.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende. Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivning på selskabets ejendom med t.DKK -3.300.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	1.985.467	1.987.742
Ejendomsomkostninger	-768.852	-1.039.185
Andre eksterne omkostninger	-115.505	-128.452
Bruttofortjeneste	1.101.110	820.105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.300.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	40.880	-100.170
Resultat af primær drift	-2.158.010	719.935
Andre finansielle indtægter	0	120
Andre finansielle omkostninger	-577.506	-560.188
Finansielle poster i alt	-577.506	-560.068
Årets resultat	-2.735.516	159.867
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.735.516	159.867
I alt	-2.735.516	159.867

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.500.000	19.800.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	16.500.000	19.800.000
	Anlægsaktiver i alt	16.500.000	19.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.058.934	997.587
	Andre tilgodehavender	50.000	0
	Tilgodehavender i alt	1.108.934	997.587
	Likvide beholdninger	0	7.686
	Omsætningsaktiver i alt	1.108.934	1.005.273
	Aktiver i alt	17.608.934	20.805.273

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	2.411.312	5.546.828
2	Egenkapital i alt	2.661.312	5.796.828
	Gæld til realkreditinstitutter	9.096.623	9.011.747
	Pantebreve	2.846.079	3.341.034
	Deposita	619.024	540.213
	Anden gæld	125.000	125.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.686.726	13.017.994
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	522.872	675.762
	Gæld til kreditinstitutter	250.720	0
	Anden gæld	1.487.304	1.314.689
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.260.896	1.990.451
	Gældsforpligtelser i alt	14.947.622	15.008.445
	Passiver i alt	17.608.934	20.805.273

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

Ejendomsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og tab på debitorer mv..

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Aktiver med en kostpris på under t.DKK 12 pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	21.621.397
Kostpris pr. 31.12.15	21.621.397
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-1.821.397
Dagsværdireguleringer i året	-3.300.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-5.121.397
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	16.500.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den forventede nettoleje og en afkastprocent på 8,25% (2014: 8,25%). Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.047. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	250.000	5.786.961
Udlodning	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	159.867
Saldo pr. 31.12.14	250.000	5.546.828

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	250.000	5.546.828
Udlodning	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-2.735.516
Saldo pr. 31.12.15	250.000	2.411.312

Stamkapitalen udgør t.DKK 250 og er fuldt indbetalt.

Virksomhedskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kommanditanparter	8	31.250

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	268.500	6.869.810	9.365.123	9.687.509
Pantebreve	254.372	1.678.495	3.100.451	3.341.034
Deposita	0	0	619.024	540.213
Anden gæld	0	0	125.000	125.000
I alt	522.872	8.548.305	13.209.598	13.693.756

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.969 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.500.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for engagement med Spar Nord.