

K/S Haderslev Bymidte

Carl Nielsensvej 7, 5792 Årslev

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/5 2016

Susanna Lyngbye
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Haderslev Bymidte
Carl Nielsensvej 7
c/o Susanna Lyngbye
5792 Årslev

CVR-nr.: 27 25 68 99
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. juli 2003
Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

Bestyrelse

Bo Vestergaard, formand
Carsten Hasselbalch
Bjørn Mathiesen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Haderslev Bymidte.

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. december 2015 og 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.

Årslev, den 25. april 2016

Bestyrelse

Bo Vestergaard
formand

Carsten Hasselbalch

Bjørn Mathiesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i K/S Haderslev Bymidte

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Haderslev Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1 og note 3, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 25. april 2016

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig og en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 3, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 4.112.605, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 28.478.545.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

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 Haderslev Bymidte 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.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i virksomhedens årsregnskab.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.414.399	3.770
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	<u>1.217.329</u>	<u>2</u>
Resultat før finansielle poster		5.631.728	3.772
Finansielle indtægter		43	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.519.166</u>	<u>-1.666</u>
Resultat før skat		4.112.605	2.106
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>4.112.605</u>	<u>2.106</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.112.605</u>	<u>2.106</u>
		<u>4.112.605</u>	<u>2.106</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		<u>85.719.341</u>	<u>84.640</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>85.719.341</u>	<u>84.640</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>85.719.341</u>	<u>84.640</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.085	73
Andre tilgodehavender		<u>36.184</u>	<u>135</u>
Tilgodehavender		<u>68.269</u>	<u>208</u>
Likvide beholdninger		<u>41.142</u>	<u>41</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>109.411</u>	<u>249</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>85.828.752</u></u>	<u><u>84.889</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		8.286.000	6.809
Overført resultat		<u>20.192.545</u>	<u>17.557</u>
Egenkapital i alt	4	<u>28.478.545</u>	<u>24.366</u>
Pengeinstitutter		1.771.303	4.925
Gæld til realkreditinstitutter		<u>50.999.862</u>	<u>51.138</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>52.771.165</u>	<u>56.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.625.000	2.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		239.339	192
Anden gæld		<u>1.714.703</u>	<u>1.643</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.579.042</u>	<u>4.460</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.350.207</u>	<u>60.523</u>
PASSIVER I ALT		<u>85.828.752</u>	<u>84.889</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til den gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 3.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis inden for området.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.079.341</u>	<u>1.640</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.079.341</u>	<u>1.640</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>137.988</u>	<u>-1.638</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>137.988</u>	<u>-1.638</u>
	<u>1.217.329</u>	<u>2</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	<u>73.047.555</u>
Kostpris 31. december	<u>73.047.555</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.592.445
Årets værdireguleringer	<u>1.079.341</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>12.671.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>85.719.341</u>

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en afkastsats på ca. 5,9%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,40	5,90	6,40
Dagsværdi	93.553.914	85.719.341	79.108.920
Ændring i dagsværdi	7.834.573	0	-6.610.421

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	6.809.000	17.556.940	24.365.940
Regulering, primo	1.477.000	-1.477.000	0
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar	8.286.000	16.079.940	24.365.940
Årets resultat	0	4.112.605	4.112.605
Egenkapital 31. december	8.286.000	20.192.545	28.478.545

Indbetalt kapital udgør 100 kommanditanparter á 82.860 kr.

Den hertil svarende stamkapital udgør:

100 kommanditanparter á 200.000 kr. = 20.000.000 kr.

Den regnskabsmæssige andel pr. anpart udgør 273.992 kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	7.549.771	4.396.303	2.625.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	51.137.850	50.999.862	0	43.593.750
	58.687.621	55.396.165	2.625.000	43.593.750

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 84.640 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 23.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 16.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 4.396 t.kr., mens ejerpantebreve for 7.500 t.kr. er i selskabets egen besiddelse.