

K/S Søndervang
Christian X's vej 56-58, 8260 Viby

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 27 41 24 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Søndervang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 10. marts 2016

Bestyrelse

Flemming Stilund Vinzent

Flemming Viborg Jørgensen

Jørn Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet
Søndervang ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Søndervang

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søndervang 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 10. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Søndervang
Christian X's vej 56-58
8260 Viby

CVR-nr.: 27 41 24 08
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Bestyrelse

Flemming Stilund Vinzent
Flemming Viborg Jørgensen
Jørn Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet Søndervang ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søndervang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris
Ændringen har reduceret årets resultat med t.kr. 561 (2014 forøget med t.kr. 374), reduceret forpligtelser med t.kr. 1.015 (31. december 2014 reduceret med t.kr. 1.577) og forøget egenkapitalen med t.kr. 1.015 (31. december 2014 forøget med t.kr. 1.577).

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraxis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme 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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	5.991.824	5.874.336
Andre eksterne omkostninger	-271.612	-231.451
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	-2.000.000
Resultat før finansielle poster	3.720.212	3.642.885
Andre finansielle indtægter	2.512	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.602.836	-1.627.878
Årets resultat	2.119.888	2.015.007
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.119.888	2.015.007
Disponeret i alt	2.119.888	2.015.007

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>75.000.000</u>	<u>77.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.000.000</u>	<u>77.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>75.000.000</u>	<u>77.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.556</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.556</u>
	Likvide beholdninger	<u>461.621</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>461.621</u>	<u>2.556</u>
	Aktiver i alt	<u>75.461.621</u>	<u>77.002.556</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Stamkapital	14.800.000	14.800.000
5 Udlodningskonto	-28.150.000	-26.550.000
6 Overført resultat	32.134.513	30.014.625
Egenkapital i alt	<u>18.784.513</u>	<u>18.264.625</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	51.870.053	53.633.493
Deposita	1.997.273	1.958.111
Gæld til Komplementarselskabet Søndervang ApS	197.705	191.301
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.065.031</u>	<u>55.782.905</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.763.000	1.353.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.126.766
Anden gæld	849.077	475.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.612.077</u>	<u>2.955.026</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>56.677.108</u>	<u>58.737.931</u>
Passiver i alt	<u>75.461.621</u>	<u>77.002.556</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Søndervang 4, 4100 Ringsted.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering af ejendom til dagsværdi	-2.000.000	-2.000.000
	-2.000.000	-2.000.000
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	71.039.969	71.039.969
Kostpris ultimo	71.039.969	71.039.969
Regulering til dagsværdi primo	5.960.031	7.960.031
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	-2.000.000
Regulering til dagsværdi ultimo	3.960.031	5.960.031
Regnskabsmæssig værdi ultimo	75.000.000	77.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastet er i 2015 vurderes til 8,25%

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 60.000 t.kr., heraf udgør grundværdien 2.203 t.kr.

4. Stamkapital

Stamkapital primo	14.800.000	14.800.000
	14.800.000	14.800.000

5. Udlodningskonto

Udlodningskonto primo	-26.550.000	-22.550.000
Årets udlodning	-1.600.000	-4.000.000
	-28.150.000	-26.550.000

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	30.014.625	26.795.102
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion som følge af ændret praksis	<u>0</u>	<u>1.577.121</u>
Korrigeret overført resultat primo	30.014.625	28.372.223
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.119.888</u>	<u>1.642.402</u>
	<u>32.134.513</u>	<u>30.014.625</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	53.633.053	54.986.493
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.763.000</u>	<u>-1.353.000</u>
	<u>51.870.053</u>	<u>53.633.493</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>42.420.000</u>	<u>44.860.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.633 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 75.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.