

**K/S Vestergade 4, Maribo
Skovballevej 12
5700 Svendborg**

CVR-nr. 27 56 67 58

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 20. juni 2016

Dirigent



Lars Dalsgaard

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Vestergade 4, Maribo

Skovballevej 12

5700 Svendborg

CVR-nr.: 27 56 67 58

Hjemstedskommune: Svendborg

Bestyrelse

Lars Dalsgaard

Komplementar

Vestergade 4, Maribo ApS

Skovballevej 12

5700 Svendborg

Direktion i komplementarselskabet

Lars Dalsgaard

Revision

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Lyngbyvejen 14-16, 2 Sal

2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Vestergade 4, Maribo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg den 20. juni 2016

Bestyrelse

Lars Dalsgaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vestergade 4, Maribo

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade 4, Maribo for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

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. juni 2016

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup
statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, sal og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -58.232 efter skat, hvilket er utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.662.212 og en egenkapital på kr. 216.064.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016 er positiv.

Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2015

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for K/S Vestergade 4, Maribo for 1. januar 2014 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

Finansielle poster

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant-værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægt	119.308	119.895
Ejendomsomkostninger	<u>-59.500</u>	<u>-327.013</u>
Dækningsbidrag	59.808	-207.118
Administrationsomkostninger	<u>-25.925</u>	<u>-49.754</u>
Bruttoresultat	33.883	-256.872
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-92.115</u>	<u>-169.707</u>
Resultat før kurs- og værdireguleringer	-58.232	-426.579
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	300.000
Årets resultat	<u>-58.232</u>	<u>-126.579</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-58.232	-126.579
	<u>-58.232</u>	<u>-126.579</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
1 Investeringsejendomme	4.600.000	4.600.000
Materielle anlægsaktiver	4.600.000	4.600.000
Tilgodehavende leje	0	0
Andre tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	62.212	98.676
Omsætningsaktiver	62.212	98.676
Aktiver	4.662.212	4.698.676

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital	932.000	932.000
Overført resultat	-715.936	-657.704
2 Egenkapital	216.064	274.296
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.537.466	1.728.318
Langfristede gældsforpligtelser	1.537.466	1.728.318
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	196.000	242.795
Gæld til banker	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.989	124.989
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.088	130.854
Forudbetalt leje	0	41.478
Anden gæld	2.407.605	2.155.946
Kortfristede gældsforpligtelser	2.908.682	2.696.062
Gældsforpligtelser	4.446.148	4.424.380
Passiver	4.662.212	4.698.676
	Note	
Pantsætninger og sikkerheder	4	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	Ingen	

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2015	6.324.325
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2015	<u>6.324.325</u>
Værdiregulering 1. januar 2015	-1.724.325
Årets værdiregulering	0
Værdiregulering 31. december 2015	<u>-1.724.325</u>
Dagsværdi 31. december 2015	<u>4.600.000</u>
Dagsværdi 1. januar 2015	<u>4.600.000</u>

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model baseret på ledelsens bedste skøn over jendommens normalindtjening med fradrag for lejetab i en tomgangsperiode og fradrag for forventet indretningsomkostninger. Der er anvendt et afkastkrav på 7,0 %. Den opgjorte værdi kan afvige fra den værdi, der kan opnås i handel og vandel.

2 Egenkapital

Stamkapital :

Stamkapital pr. 1. januar 2015	932.000
Indskudt i året	<u>0</u>

Stamkapital pr. 31. december 2015	<u>932.000</u>
-----------------------------------	----------------

Overført resultat :

Overført resultat pr. 1. januar 2015	-657.704
Overført af årets resultat	<u>-58.232</u>

Overført resultat pr. 31. december 2015	<u>-715.936</u>
---	-----------------

Stamkapitalen består af 580 kommanditistandele á kr. 5.000

Stamkapitalen er ikke fuldt indbetalt

Kommanditisternes resthæftelse udgør	<u><u>1.968.000</u></u>
--------------------------------------	-------------------------

3 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder	<u>653.318</u>
-------------------------------	----------------

4 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter kr. 1.732.466, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 4.600.000.