

K/S Storegade 22, Broager

Rådhusgade 2, 8700 Horsens
CVR-nr. 27 64 13 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.04.16

Diana Enevoldsen
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 18

Virksomheden

K/S Storegade 22, Broager
c/o SVANEN Management ApS
Rådhusgade 2
8700 Horsens
Telefon: 87 22 45 45
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 27 64 13 93

Bestyrelse

Hagen Falck Madsen, formand
Jan Kenneth Larsen
Michael Brixhuus

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Storegade 22, Broager.

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.

Horsens, den 18. januar 2016

Bestyrelsen

Hagen Falck Madsen
Formand

Jan Kenneth Larsen

Michael Brixhuus

Til ejerne i K/S Storegade 22, Broager

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Storegade 22, Broager 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendomme og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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.

Aarhus, den 18. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendommen matr. Nr. 55, Broager Ejerlav, beliggende Storegade 22, Broager.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -262548, foreslås af ledelsen overført til næste år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2015 i alt DKK 8.705.154.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor med en rente på 8%.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra t.dkk. 5.645 til t.dkk 5.198.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 52 t.kr.

Fremtidsudsigter

Det er ledelsens opfattelse at ejendomsværdien optaget i regnskabet er et udtryk for markedsniveauet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Komplementar:

SVANEN Komplementar ApS
Rådhusgade 2
8700 Horsens
CVR nr. 26 43 57 73

Note		2015 DKK	2014 DKK
1	Lejeindtægter	175.891	801.583
	Ejendomsomkostninger	-24.317	-43.680
	Andre eksterne omkostninger	-103.420	-97.111
	Bruttofortjeneste	48.154	660.792
	Andre finansielle omkostninger	-310.702	-316.120
	Årets resultat	-262.548	344.672
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-262.548	344.672
	I alt	-262.548	344.672

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.000.000	8.600.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.600.000
	Anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.600.000
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	6.040.291	6.133.393
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	3.167	20.608
	Periodeafgrænsningsposter	2.979	2.979
	Tilgodehavender i alt	6.046.437	6.156.980
	Likvide beholdninger	178.748	130.789
	Omsætningsaktiver i alt	6.225.185	6.287.769
	Aktiver i alt	14.225.185	14.887.769

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Virksomhedskapital	8.600.000	8.600.000
	Overført resultat	105.154	367.702
3	Egenkapital i alt	8.705.154	8.967.702
	Gæld til realkreditinstitutter	2.050.350	2.283.655
	Anden gæld	2.877.625	3.047.090
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.927.975	5.330.745
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	449.000	444.672
	Anden gæld	143.056	144.650
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	592.056	589.322
	Gældsforpligtelser i alt	5.520.031	5.920.067
	Passiver i alt	14.225.185	14.887.769

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudte skatteaktiver og forpligtigelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne personligt.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

	2015	2014
	DKK	DKK
<hr/>		
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter	775.891	801.583
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	-600.000	0
<hr/>		
I alt	175.891	801.583
<hr/>		

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	9.381.400
Kostpris pr. 31.12.15	9.381.400
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-781.400
Dagsværdireguleringer i året	-600.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-1.381.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.000.000

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter, der hidtil har passet med de aktuelle driftsomkostninger.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 8,00%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

Årstal	2015	2014	2013
Værdi af ejendom	8.000	8.600	8.600
Årets resultat	-263	345	338
Egenkapital	8.705	8.968	8.623
Rente	8,00%	8,00%	8,16%

Det er ledelsens vurdering, at en forrentningsprocent på 8 er det aktuelle markedsniveau. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	7,5%	8,00%	8,5%
Værdi af ejendom	8.500	8.000	7.500

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	8.600.000	23.030
Forslag til resultatdisponering	0	344.672
Saldo pr. 31.12.14	8.600.000	367.702

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	8.600.000	367.702
Forslag til resultatdisponering	0	-262.548
Saldo pr. 31.12.15	8.600.000	105.154

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. 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	249.000	1.025.000	2.299.350	2.533.655
Anden gæld	200.000	2.445.000	3.077.625	3.241.762
I alt	449.000	3.470.000	5.376.975	5.775.417

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominel t.DKK 2.299 samt gæld til private pantebreve nominel t.DKK 3.117 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.000.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen.

Claus Thau
Michael Gylling
Jørgen Jørgen
Peter Moesgaard
Lars Jespersen
Hagen Falck Madsen
Klaus Rydeng
Jan Kenneth Larsen