

**K/S Kassel**

**c/o ncn Consulting GmbH, Hermodsvej 14, 4873 Væggerløse**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 27 76 32 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

---

Allan Blin Cheng  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 17. maj 2016

### **Direktion**

Poul Junker-Poulsen

### **Bestyrelse**

Poul Junker-Poulsen  
Formand

Allan Blin Cheng

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Kassel**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kassel 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 erklæringer**

---

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **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.

Risskov, den 17. maj 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Kassel c/o ncn Consulting GmbH Hermodsvej 14 4873 Væggerløse
	CVR-nr.: 27 76 32 94
	Stiftet: 27. maj 2004
	Hjemsted: Guldborgsund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Poul Junker-Poulsen, Formand Allan Blin Cheng
<b>Direktion</b>	Poul Junker-Poulsen
<b>Komplementar</b>	ApS Kassel Komplementar
<b>Revision</b>	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsævrði opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængige valuar. Der kan således være usikkerhed herom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.098.620 kr. mod 3.264.021 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -981.598 kr. mod 2.207.085 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraxis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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 samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.098.620</b>	<b>3.264.021</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	107.180	637.054
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.205.800</b>	<b>3.901.075</b>
Andre finansielle indtægter	416	29.928
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.187.814	-1.723.918
<b>Årets resultat</b>	<b>-981.598</b>	<b>2.207.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.207.085
Disponeret fra overført resultat	-981.598	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-981.598</b>	<b>2.207.085</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>47.736.901</u>	<u>47.616.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.736.901</u>	<u>47.616.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.736.901</u></b>	<b><u>47.616.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>455.628</u>	<u>138.292</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>455.628</u>	<u>138.292</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.133.330</u>	<u>1.491.772</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.588.958</u></b>	<b><u>1.630.064</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>49.325.859</u></b>	<b><u>49.246.064</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	10.070.128	9.619.370
5	Overført resultat	-3.389.058	-2.407.460
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.681.070</u></b>	<b><u>7.211.910</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	<u>39.310.814</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.310.814</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.721.527	41.610.293
	Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
	Anden gæld	<u>1.487.448</u>	<u>298.861</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.333.975</u>	<u>42.034.154</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>42.644.789</u></b>	<b><u>42.034.154</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>49.325.859</u></b>	<b><u>49.246.064</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsævrði opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængige valuar. Der kan således være usikkerhed herom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.997	5.000
Andre finansielle omkostninger	<u>2.182.817</u>	<u>1.718.918</u>
	<b><u>2.187.814</u></b>	<b><u>1.723.918</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	59.253.302	59.253.302
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>59.253.302</b>	<b>59.253.302</b>
Regulering til dagsværdi primo	-11.637.302	-11.637.302
Omregning til valutakurs ultimo	120.901	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-11.516.401</b>	<b>-11.637.302</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.736.901</b>	<b>47.616.000</b>

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Anvendt afkastkrav 7,75 procent (2014 7,75).

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen 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 afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,25	44.820	47.737	-2.917
7,25	51.002	47.737	3.265

## 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	19.800.000	19.800.000
Kontant kapitaludvidelse	400.000	400.000
Ikke indbetalt kapital	-10.129.872	-10.580.630
	<b>10.070.128</b>	<b>9.619.370</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-2.407.460	-4.614.545
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-981.598</u>	<u>2.207.085</u>
	<b><u>-3.389.058</u></b>	<b><u>-2.407.460</u></b>
 <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	41.032.341	41.610.293
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.721.527</u>	<u>-41.610.293</u>
	<b><u>39.310.814</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.660.850</u>	<u>0</u>
 <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på t. DKK 41.032 er der givet ejerpantebrev i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør i alt t. DKK 47.737, samt transport i lejeindtægter.		
 <b>8. Eventualposter</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2015.		