

K/S Sjælland I

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 28 10 38 91

Årsrapport 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/2 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance pr. 31. december | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 11 |

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. januar 2016

Komplementarens direktion

Michael Graff Nielsen

Bestyrelse

Finn Tolborg
formand

Michael Graff Nielsen

Henrik Forslund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Sjælland I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sjælland I 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 29. januar 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------------------|---|
| Selskabet | K/S Sjælland I Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 28 10 38 91 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus |
| Bestyrelse | Finn Tolborg, formand Michael Graff Nielsen Henrik Forslund |
| Komplementarens direktion | Michael Graff Nielsen |
| Revision | RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N |
| Pengeinstitut | Nykredit |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommene Mariendals Alle 29, 4200 Slagelse og Hvedevænget 86, 4700 Næstved samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 3.378.746, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 14.314.295.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel på 6-7% (sidste år 6,75%). -

De anvendte skøn er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige, og der har ikke været eksterne eksperter involveret i værdiansættelserne af ejendomme.

Bestyrelsen forventer for det kommende år et positivt resultat ekskl. værdireguleringer.

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 Sjælland I for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsomkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse samt omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendomme med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabs-administrator dels på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendoms-typer og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes i balancen til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 3.205.394 | 3.451.459 |
| Andre driftsindtægter | | 77.656 | 77.656 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-453.056</u> | <u>-329.402</u> |
| Bruttoresultat | | 2.829.994 | 3.199.713 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | <u>-5.610.130</u> | <u>-636.488</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -2.780.136 | 2.563.225 |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 682 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-598.610</u> | <u>-1.046.009</u> |
| Årets resultat | | <u>-3.378.746</u> | <u>1.517.898</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Udbytte | | 1.000.000 | 2.000.000 |
| Overført resultat | | <u>-4.378.746</u> | <u>-482.102</u> |
| | | <u>-3.378.746</u> | <u>1.517.898</u> |

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| AKTIVER | | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>43.800.000</u> | <u>49.300.000</u> |
| | | <u>43.800.000</u> | <u>49.300.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>43.800.000</u> | <u>49.300.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>0</u> | <u>50.372</u> |
| | | <u>0</u> | <u>50.372</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.178.317</u> | <u>418.602</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.178.317</u> | <u>468.974</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>44.978.317</u> | <u>49.768.974</u> |

Balance pr. 31. december

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| | 4 | | |
| Selskabskapital | | 1.925.000 | 1.925.000 |
| Overført resultat | | <u>12.389.295</u> | <u>16.768.041</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>14.314.295</u> | <u>18.693.041</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 5 | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 28.410.696 | 29.296.328 |
| Depositum | | <u>156.426</u> | <u>153.359</u> |
| | | <u>28.567.122</u> | <u>29.449.687</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| | 5 | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 995.761 | 1.009.851 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 447.101 | 38.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 213.261 | 0 |
| Anden gæld | | <u>440.777</u> | <u>578.395</u> |
| | | <u>2.096.900</u> | <u>1.626.246</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>30.664.022</u> | <u>31.075.933</u> |
| PASSIVER I ALT | | | |
| | | <u>44.978.317</u> | <u>49.768.974</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 682 |
| | <u>0</u> | <u>682</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 10.562 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 588.048 | 1.046.009 |
| | <u>598.610</u> | <u>1.046.009</u> |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investeringsejendomme |
| Kostpris 1. januar 2015 | | 41.579.014 |
| Kostpris 31. december 2015 | | <u>41.579.014</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | | 7.720.986 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-5.500.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | | <u>2.220.986</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | | <u>43.800.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte afkastprocent udgør 6 - 7%.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 1.925.000 | 16.768.041 | 18.693.041 |
| Årets resultat | 0 | -4.378.746 | -4.378.746 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 1.925.000 | 12.389.295 | 14.314.295 |

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter á kr. 131.200 i alt kr. 13.120.000.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2015 | Gæld- 31. december 2015 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 30.306.179 | 29.406.457 | 995.761 | 19.913.518 |
| Depositum | 153.359 | 156.426 | 0 | 0 |
| | 30.459.538 | 29.562.883 | 995.761 | 19.913.518 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.406, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 43.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 14.300 i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev t.kr. 40 i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er der håndpantset/transport i kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.