

**K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st., th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 28135742**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S H.C. Ørstedes Vej, Frederikshavn
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st., th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 28135742

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Poul Erik Brødsgaard

Kim Bo Hansen

Lars Damsholdt Balle

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S H.C. Ørsted Vej, Frederikshavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11.04.2016

Direktion

Poul Erik Brødsgaard

Kim Bo Hansen

Lars Damsholdt Balle

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 11.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 t, Flade, Frederikshavn Jorder, beliggende H.C. Ørstedes Vej 5, 9900 Frederikshavn.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 forlænget lejekontraktens løbetid med særlige vilkår i en periode, hvilket er årsagen til årets resultat.

Ejendommens værdi er opgjort uændret til 35.632 t.kr. baseret på den forlængede lejekontrakt og forventninger til efterfølgende afkast. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75 % p.a. (2014: 7,00 % p.a.).

Selskabet har foretaget en refinansiering i 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Øvrige reserver

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditister til egenkapitalen.

Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter gæld til kreditinstitutter og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning	1	0	2.468.095
Ejendomsomkostninger	2	<u>(400.000)</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		(400.000)	2.468.095
Andre driftsomkostninger		<u>(193.942)</u>	<u>(190.618)</u>
Driftsresultat		(593.942)	2.277.477
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(764.995)</u>	<u>(1.301.116)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(1.358.937)	976.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	272.726
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>614.359</u>
Årets resultat		<u>(1.358.937)</u>	<u>1.863.446</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.358.937)</u>	<u>1.863.446</u>
		<u>(1.358.937)</u>	<u>1.863.446</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		35.632.029	35.632.029
Materielle anlægsaktiver	4	<u>35.632.029</u>	<u>35.632.029</u>
Anlægsaktiver		<u>35.632.029</u>	<u>35.632.029</u>
Andre tilgodehavender		423.046	0
Tilgodehavender		<u>423.046</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.923.046</u>	<u>0</u>
Aktiver		<u>40.555.075</u>	<u>35.632.029</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	10.000	10.000
Øvrige reserver		4.924.262	4.924.262
Overført overskud eller underskud		<u>4.681.026</u>	<u>6.039.963</u>
Egenkapital		<u>9.615.288</u>	<u>10.974.225</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6	19.397.919	21.416.065
Anden gæld	7	<u>1.242.439</u>	<u>1.234.047</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>20.640.358</u>	<u>22.650.112</u>
Bankgæld		4.353.383	507.806
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.131.442	982.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		551.602	68.563
Anden gæld	8	<u>3.263.002</u>	<u>449.127</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.299.429</u>	<u>2.007.692</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.939.787</u>	<u>24.657.804</u>
Passiver		<u>40.555.075</u>	<u>35.632.029</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	4.924.262	6.039.963	10.974.225
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1.358.937)</u>	<u>(1.358.937)</u>
Egenkapital ultimo	<u>10.000</u>	<u>4.924.262</u>	<u>4.681.026</u>	<u>9.615.288</u>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen er påvirket af den indgåede forlængelse af lejekontrakten.

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrører selskabets bidrag til lejers vedligeholdelsesomkostninger i forbindelse med forlængelse af lejekontrakten.

3. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	432.054	962.224
Bankgæld, driftskredit	45.569	58.205
Pantebreve	264.189	280.000
Omkostninger ved låneomlægning	22.500	0
H.C. Ørstedesvej 5, Frederikshavn ApS	683	687
	764.995	1.301.116

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.635.000
Kostpris ultimo	34.635.000
Dagsværdireguleringer primo	997.029
Dagsværdireguleringer ultimo	997.029
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.632.029

5. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

6. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlignende lån I	1.117.833	4.501.889	6.856.548
Realkreditlignende lån II	67.067	311.206	3.603.281
Realkreditlignende lån III	587.448	2.365.851	570.229
Pantebreve	359.094	1.149.546	1.971.583
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	2.131.442	8.328.492	11.166.029
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	2.131.442	8.328.492	11.166.029
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	21.625.963		
Nom. værdi	21.625.963		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	0		

7. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål.

8. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med H.C. Ørstedes Vej 5, Frederikshavn ApS	136.796	138.938
Gæld til lejere	3.106.097	0
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	0	290.078
Forbrugsregnskab	109	111
	3.263.002	449.127

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 35.632.029 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditliggende lån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er H.C. Ørstedesvej 5, Frederikshavn ApS.