

K/S Sdr. Borup, Randers
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 28135777

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2016

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 Sdr. Borup, Randers

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 28135777

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Ole Nielsen

Michael Østergaard

Brian Hvid Jensen

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 Sdr. Borup, Randers.

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 14.04.2016

Direktion

Ole Nielsen

Michael Østergaard

Brian Hvid Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Sdr. Borup, Randers

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Borup, Randers 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 14.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matrikel nr. del 4 af matrikel nr. 11 b, Munkdrup By, Kristrup beliggende Gamle Århusvej 3, 8940 Randers SV.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat er som forventet og tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en opskrivning på 745 t.kr. på investeringsejendommen, som er optaget til en vurderet dagspris på 38.157 t.kr. (2014: 37.412 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,5% p.a. (2014: 6,5% p.a.).

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 driftsomkostninger 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, bankgebyrer mv.

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.

Tilgodehavender

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Selskabet har indgået swapaftaler til delvis omlægning af renteprofil. Rentebetalinger i henhold til renteswapaftalerne indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Gæld til realkreditinstitutter" med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".

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		2.479.338	2.430.958
Bruttoresultat		2.479.338	2.430.958
Andre driftsomkostninger		(119.355)	(100.329)
Driftsresultat		2.359.983	2.330.629
Andre finansielle omkostninger	1	(1.763.221)	(1.880.314)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		596.762	450.315
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		745.004	732.806
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		48.396	0
Årets resultat		1.390.162	1.183.121
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.390.162	1.183.121
		1.390.162	1.183.121

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		38.156.828	37.411.824
Materielle anlægsaktiver	2	<u>38.156.828</u>	<u>37.411.824</u>
Andre tilgodehavender		56.247	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>56.247</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>38.213.075</u>	<u>37.411.824</u>
Aktiver		<u>38.213.075</u>	<u>37.411.824</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	3.600.000	3.600.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		0	(266.100)
Øvrige reserver		4.286.188	3.577.288
Overført overskud eller underskud		60.917	(2.032.558)
Egenkapital		<u>7.947.105</u>	<u>4.878.630</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	21.531.952	23.528.758
Anden gæld	5	1.233.669	1.209.479
Langfristede gældsforpligtelser		<u>22.765.621</u>	<u>24.738.237</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.073.000	2.005.003
Bankgæld		4.813.254	5.203.448
Anden gæld	6	614.095	586.506
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.500.349</u>	<u>7.794.957</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.265.970</u>	<u>32.533.194</u>
Passiver		<u>38.213.075</u>	<u>37.411.824</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.
Egenkapital primo	3.600.000	(266.100)	3.577.288	(2.032.558)
Kapitalforhøjelse	0	266.100	708.900	0
Værdireguleringer	0	0	0	703.313
Årets resultat	0	0	0	1.390.162
Egenkapital ultimo	3.600.000	0	4.286.188	60.917
				I alt kr.
Egenkapital primo				4.878.630
Kapitalforhøjelse				975.000
Værdireguleringer				703.313
Årets resultat				1.390.162
Egenkapital ultimo				7.947.105

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger.

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	211.189	279.914
Renteswapaftale	841.828	833.185
Bankgæld, driftskredit	329.111	369.124
Pantebreve	380.418	397.415
Ejendomsselskabet Sdr. Borup, Randers ApS	675	676
	1.763.221	1.880.314

2. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	34.896.764
Kostpris ultimo	34.896.764
Dagsværdireguleringer primo	2.515.060
Årets dagsværdireguleringer	745.004
Dagsværdireguleringer ultimo	3.260.064
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.156.828

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	3.600.000	3.600.000	3.600.000	1.800.000	1.800.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.800.000	0
Virksomhedskapital ultimo	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000	1.800.000

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	964.684	3.592.842	12.928.901
Pantebreve	335.018	1.182.560	3.247.675
Renteswap	773.298	579.974	0
Realkreditlån mv., dagsværdi	2.073.000	5.355.376	16.176.576
Realkreditlån mv., nom. værdi	2.075.671	5.365.319	16.212.358
Dagsværdi, realkreditlån	23.604.952		
Nom. værdi	(23.653.348)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	(48.396)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	0		
Værdiregulering 2015, indtægt	(48.396)		

5. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål.

6. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet Sdr. Borup, Randers ApS	134.960	136.860
Gæld til kommanditister	125.000	125.000
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	313.390	302.208
Forbrugsregnskab	20.745	2.438
	614.095	586.506

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 38.156.828 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

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

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Sdr. Borup, Randers ApS.