

K/S Den Hvide Facet I

c/o Datea, Viby Torv 24, 3, 8260 Viby J

CVR-nr. 28 30 38 82

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2017.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Den Hvide Facet I.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. januar 2017

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Den Hvide Facet ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Den Hvide Facet I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Den Hvide Facet I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 31. januar 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | K/S Den Hvide Facet I c/o Datea Viby Torv 24, 3 8260 Viby J CVR-nr.: 28 30 38 82 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår |
| Bestyrelse | Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen |
| Komplementar | Den Hvide Facet ApS |
| Administrator | Datea |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | K/S Property Partners |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har tidligere bestået i at opføre højhusbyggeri på Tulip-grunden i Vejle og videresælge de opførte lejligheder. Projektet er færdigopført i efteråret 2006, og aktiviteten har herefter bestået af udlejning af de endnu ikke solgte lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 907 t.kr. mod 962 t.kr. sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 13.374 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 32,8 % af de samlede aktiver på 40.798 t.kr., hvilket er et fald på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Den Hvide Facet I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den nye årsregnskabslov ændret på følgende områder:

- 1 Gæld vedrørende investeringsejendomme
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 194 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 194 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabets indkomst indregnes i de enkelte kommanditisters samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.465.142 | 1.476.111 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 194.432 | 277.127 |
| Administrationsomkostninger | <u>-109.668</u> | <u>-109.849</u> |
| Resultat før finansielle poster | 1.549.906 | 1.643.389 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-642.922</u> | <u>-681.030</u> |
| Årets resultat | <u>906.984</u> | <u>962.359</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>906.984</u> | <u>962.359</u> |
| Disponeret i alt | <u>906.984</u> | <u>962.359</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Investeringsejendomme | 40.300.000 | 40.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 40.300.000 | 40.300.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 40.300.000 | 40.300.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 8.635 | 1.850 |
| Tilgodehavender i alt | 8.635 | 1.850 |
| Likvide beholdninger | 489.714 | 1.375.354 |
| Omsætningsaktiver i alt | 498.349 | 1.377.204 |
| Aktiver i alt | 40.798.349 | 41.677.204 |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 30.000.000 | 30.000.000 |
| 3 | Overført resultat | -16.626.409 | -15.933.393 |
| | Egenkapital i alt | <u>13.373.591</u> | <u>14.066.607</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 25.222.000 | 26.734.432 |
| | Deposita | 506.219 | 489.323 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>25.728.219</u> | <u>27.223.755</u> |
| 4 | Gældsforpligtelser | 1.318.000 | 0 |
| | Anden gæld | 219.683 | 233.314 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 158.856 | 153.528 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.696.539</u> | <u>386.842</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>27.424.758</u> | <u>27.610.597</u> |
| | Passiver i alt | <u>40.798.349</u> | <u>41.677.204</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 40.300.000 | 42.638.973 |
| Afgang i årets løb | 0 | -2.338.973 |
| Kostpris 31. december | 40.300.000 | 40.300.000 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 0 | 61.027 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | -61.027 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 40.300.000 | 40.300.000 |
| | | |
| Anvendt afkastsprocent i værdiberegning | 3,25 | 3,25 |

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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabets investeringsejendom består af 16 ejerlejligheder til beboelse. Disse ejerlejligheder er værdiansat til en fastsat markedsværdi ud fra kvadratmeterpriser på øvrige ejerlejligheder i samme ejendom, der er solgt i løbet af de seneste 3 regnskabsår. Det beregnede afkast på selskabets ejerlejligheder er derfor irrelevant ved værdifastsættelse af selskabets investeringsejendom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 2,75 | 47.150.000 | 40.300.000 | 6.850.000 |
| 3,25 | 40.300.000 | 40.300.000 | 0 |
| 3,75 | 34.650.000 | 40.300.000 | -5.650.000 |

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> | | |
| | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> | | |
| 3. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar | -15.933.393 | -16.355.752 | | |
| Årets overførte resultat | 906.984 | 962.359 | | |
| Hævet af kommanditister | <u>-1.600.000</u> | <u>-540.000</u> | | |
| | <u>-16.626.409</u> | <u>-15.933.393</u> | | |
| 4. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.318.000</u> | <u>19.910.000</u> | <u>26.540.000</u> | <u>26.734.432</u> |
| | <u>1.318.000</u> | <u>19.910.000</u> | <u>26.540.000</u> | <u>26.734.432</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 40.300 t.kr.