

K/S Den Hvide Facet I

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

CVR-nr. 28 30 38 82

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2016.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 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.

Viby J, den 3. februar 2016

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Den Hvide Facet ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Den Hvide Facet I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Den Hvide Facet 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 3. februar 2016

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 12. regnskabsår
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen
Komplementar	Den Hvide Facet ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	K/S Property Partners

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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

Selskabets resultat før værdiregulering af investeringsejendommen er som forventet og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I 2015 er en lejlighed solgt. Ved årets udgang er 41 ud af i alt 57 beboelseslejligheder solgt. De resterende beboelseslejligheder er alle udlejet.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes resultat før værdiregulering af investeringsejendom at blive uændret.

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 Den Hvide Facet I 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 og tilhørende finansiering måles til markedsværdi, og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendom". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt for det kommende år (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendomme knyttede omkostninger) kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.476.111	1.357.357
Værdiregulering af investeringsejendomme	277.127	-3.244.959
Administrationsomkostninger	-109.849	-110.508
Driftsresultat	1.643.389	-1.998.110
Finansielle omkostninger	-681.030	-663.095
Årets resultat	962.359	-2.661.205
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	962.359	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.661.205
Disponeret i alt	962.359	-2.661.205

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>40.300.000</u>	<u>42.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.300.000</u>	<u>42.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.300.000</u>	<u>42.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.850</u>	<u>20.473</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.850</u>	<u>20.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.375.354</u>	<u>270.313</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.377.204</u>	<u>290.786</u>
	Aktiver i alt	<u>41.677.204</u>	<u>42.990.786</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Stamkapital	30.000.000	30.000.000
3	Overført resultat	-15.933.393	-16.355.752
	Egenkapital i alt	<u>14.066.607</u>	<u>13.644.248</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	26.734.432	28.438.919
4	Deposita	489.323	522.633
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.223.755</u>	<u>28.961.552</u>
	Anden gæld	233.314	230.162
	Periodeafgrænsningsposter	153.528	154.824
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>386.842</u>	<u>384.986</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.610.597</u>	<u>29.346.538</u>
	Passiver i alt	<u>41.677.204</u>	<u>42.990.786</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Noter

	2015	2014
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	40.904.263	40.904.263
Afgang i årets løb	-2.338.973	0
Kostpris 31. december	38.565.290	40.904.263
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.795.737	4.789.777
Årets regulering til dagsværdi	-61.027	-2.994.040
Regulering til dagsværdi 31. december	1.734.710	1.795.737
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40.300.000	42.700.000
Anvendt afkastsprocent ved værdiberegning	3,25	3,0

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 tillægges deposita og forudbetalt leje.

Selskabets investeringsejendom består af 16 ejerlejligheder til beboelse. Disse ejerlejligheder er værdiansat til en forsigtig fastsat markedsværdi ud fra kvadratmeterpriser på øvrige ejerlejligheder i samme ejendom, der er til salg på balancedagen. Det beregnede afkast på selskabets ejerlejligheder er derfor irrelevant ved værdifastsættelse af selskabets investeringsejendom.

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	42.700.000	40.300.000	0
3,75	34.650.000	40.300.000	-5.650.000

Noter

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
2. Stamkapital				
Stamkapital 1. januar		30.000.000	30.000.000	
		30.000.000	30.000.000	
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar		-16.355.752	-13.260.547	
Årets overførte resultat		962.359	-2.695.205	
Hævet af kommanditister		-540.000	-400.000	
		-15.933.393	-16.355.752	
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitut	0	21.433.229	26.734.432	28.438.919
Deposita	0	0	489.323	522.633
	0	21.433.229	27.223.755	28.961.552

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 26.734 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 40.300 t.kr.