

K/S Holstebro, Thisted

Tuborgvej 32
2900 Hellerup

CVR-nr. 28 65 97 41

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
den 20/4 2016



Dirigent
Henrik Bojer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8 – 9
Noter	10 – 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Holstebro, Thisted.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2016

Bestyrelse



Søren Rasmussen



f. Klaus Hansen



f. Kate Tørnø

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Holstebro, Thisted

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holstebro, Thisted for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

København, den 10. marts 2016

Exacta Gruppen ApS

CVR-nr. 33 35 91 28


Jørgen Roager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

K/S Holstebro, Thisted
Tuborgvej 32
2900 Hellerup

CVR nr. 28 65 97 41

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes

2016 hos:

Estatepartner A/S

Overgaden Neden Vandet 9 C

1414 København K

Bestyrelse

Søren Rasmussen, formand

Klaus Hansen

Kate Tørnø

Revision

Exacta Gruppen ApS

Fuglebækvej 2C, 1. sal

DK-2770 Kastrup

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Lejeforholdene med ejendommens lejere forløber uproblematisk.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 2.682 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. - 2.271. Resultatet for regnskabsåret 2015 er positivt påvirket med t.kr. 552 af værdiregulering af renteswap og med t.kr. 1.175 vedrørende kursregulering af selskabets prioritetsgæld, men negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme med t.kr. 6.025, da afkastkravet pr. 31. december 2015 er forhøjet fra 7,25 % til 8,00 % i forhold til regnskabsåret 2014.

Årets resultat af udlejningen anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaserede metode. Finanskrisen har især påvirket ejendomme i K/S regi. Udviklingen på ejendomsmarkedet ser ud til at have stabiliseret sig, hvorimod der i 2015 har været nogen uro på de finansielle markeder.

Der er opkrævet t.kr. 350 af stamkapitalen i regnskabsåret. Der er ved udgangen af 2015 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af opkrævningerne. For 2016 er der budgetterede med t.kr. 450 i investorindbetalinger.

Situationen på de finansielle markeder har generelt ført til højere rentemarginaler i såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter. De højere rentemarginaler har ikke alene påvirket selskabets resultat for 2015, men forventes også at have negativ indvirkning på selskabets resultat for 2016.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2016 før værdi- og kursregulering af renteswap, investeringsejendomme og prioritetsgæld.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	<u>Note</u>	2015	2014
		Kr.	Kr.
Lejeindtægter		5.447.610	5.353.295
Driftsomkostninger	2	210.308	211.401
Vedligeholdelse	3	0	37.500
Bruttoresultat		5.237.302	5.104.394
Administrationsomkostninger	4	132.830	95.265
Driftsresultat før finansiering		5.104.472	5.009.129
Finansielle indtægter	5	551.587	117.439
Finansielle omkostninger	6	3.487.495	3.617.485
Finansielle omkostninger, netto		2.935.908	3.500.046
Resultat før værdireguleringer		2.168.564	1.509.083
Værdireguleringer	7	4.850.205	6.371.839
Årets resultat		-2.681.641	-4.862.756
Forslag til resultatdisponering			
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:			
Henlagt til reserve på dagsværdi investeringsejendom		0	0
Overført til næste år		-2.681.641	-4.862.756
		-2.681.641	-4.862.756

BALANCE pr. 31. december 2015

		31-12-2015	31-12-2014
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendomme	8	64.000.000	70.025.000
Materielle anlægsaktiver		64.000.000	70.025.000
Anlægsaktiver i alt		64.000.000	70.025.000
Tilgodehavender	9	3.037	37.871
Tilgodehavender		3.037	37.871
Likvide beholdninger	10	2.177.405	1.983.825
Likvide beholdninger		2.177.405	1.983.825
Omsætningsaktiver i alt		2.180.442	2.021.696
Aktiver i alt		66.180.442	72.046.696

BALANCE pr. 31. december 2015 - fortsat

		31-12-2015	31-12-2014
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kontant andel af stamkapital		14.230.200	13.880.200
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		-16.501.070	-13.819.429
Egenkapital	11	<u>-2.270.870</u>	<u>60.771</u>
Hensættelse til reetablering af lejemål		400.000	400.000
Hensatte forpligtelser		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Prioritetsgæld	12	61.545.530	65.908.175
Depositum		1.233.410	1.226.425
Langfristet gæld		<u>62.778.940</u>	<u>67.134.600</u>
Prioritetsgæld, kortfristet	12	3.133.204	1.815.308
Nykredit, renteswap		1.576.646	2.128.204
Mellemregning, ApS Komplementarselskabet		150.383	147.610
Anden gæld	13	412.139	360.203
Kortfristet gæld		<u>5.272.372</u>	<u>4.451.325</u>
Gæld i alt		<u>68.051.312</u>	<u>71.585.925</u>
Passiver i alt		<u>66.180.442</u>	<u>72.046.696</u>
Personaleforhold	14		
Sikkerhedsstillelse	15		
Andre forpligtelser	16		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi udgør 8 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til note 8 for følsomhedsberegninger på ejendommenes dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

Likviditet

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

NOTER - fortsat

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Note 2 - Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	160.204	158.176
Forsikringer	34.374	33.360
Ejerforeningsbidrag	15.730	19.865
	<u>210.308</u>	<u>211.401</u>

Note 3 - Vedligeholdelsesudgifter

Murer	0	37.500
	<u>0</u>	<u>37.500</u>

Note 4 - Administrationsomkostninger

Ejendomsadministration	91.600	89.000
Administrator, andre ydelser	16.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.750
Advokat, regulering tidligere års hensættelse	0	-20.000
Gebyrer etc.	230	515
	<u>132.830</u>	<u>95.265</u>

Note 5 - Finansielle indtæger

Banker	29	235
Nykredit, værdiregulering renteswap	551.558	117.204
	<u>551.587</u>	<u>117.439</u>

NOTER - fortsat

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Note 6 - Finansielle omkostninger		
Realkredit Danmark, 1. Prioritet	1.468.803	1.453.108
Nykredit, 1. Prioritet	233.839	240.591
Nykredit Bank, Finansiell renteswap	699.460	663.734
LMN Finance Limited	1.076.742	1.250.798
Mellemregning ApS	8.644	8.476
Kreditorer	7	778
	<u>3.487.495</u>	<u>3.617.485</u>
Note 7 - Værdireguleringer		
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.025.000	5.975.000
Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.174.795	396.839
	<u>4.850.205</u>	<u>6.371.839</u>
	31-12-2015	31-12-2014
Note 8 - Investeringsejendomme	kr.	kr.
Kostpris primo	<u>87.372.787</u>	<u>87.372.787</u>
Kostpris, ultimo	<u>87.372.787</u>	<u>87.372.787</u>
Værdireguleringer primo	-17.347.787	-11.372.787
Værdiregulering	-6.025.000	-5.975.000
Værdiregulering, ultimo	<u>-23.372.787</u>	<u>-17.347.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>64.000.000</u>	<u>70.025.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering	<u>55.550.000</u>	<u>55.550.000</u>
Ejendommens afkast i %	<u>8,00%</u>	<u>7,25%</u>
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 7 %</u>	<u>Afkast 9 %</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 74.155</u>	<u>t.kr. 57.950</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 10.155</u>	<u>t.kr. - 6.050</u>

NOTER - fortsat

	31-12-2015	31-12-2014
	kr.	kr.
Note 9 - Tilgodehavender		
Tilgodehavende udlæg mv.	3.037	7.073
Vand- og varmeregnskaber	0	30.798
	<u>3.037</u>	<u>37.871</u>
Note 10 - Likvide beholdninger		
Nykredit, Marginkonto	1.312.331	1.312.302
Nykredit, Erhvervskonto	0	100
Jyske Bank, driftskonto	12.574	171.423
Jyske Bank, indskudskonto	852.500	500.000
	<u>2.177.405</u>	<u>1.983.825</u>
Note 11 - Egenkapital		
Samlet stamkapital 100 anparter á kr. 260.000	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Kontant indbetalt stamkapital 100 anparter á kr. 142.302	<u>14.230.200</u>	<u>13.880.200</u>
Overført resultat primo	-13.819.429	-8.956.673
Overført af årets resultat	-2.681.641	-4.862.756
	<u>-16.501.070</u>	<u>-13.819.429</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.270.870</u>	<u>60.771</u>
Note 12 - Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark	35.056.000	35.056.000
Nykredit, afdragsfrit	15.424.000	15.424.000
Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-777.956	396.839
LMN Finance Limited	14.976.690	16.846.644
	<u>64.678.734</u>	<u>67.723.483</u>
Afdrag 2016	-3.133.204	-1.815.308
	<u>61.545.530</u>	<u>65.908.175</u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 45.624 efter 5 år		

NOTER - fortsat

	31-12-2015	31-12-2014
	kr.	kr.
Note 13 - Anden gæld		
Afsat forsikring	15.662	0
Administrator, andre ydelser	16.000	0
Skyldig renter	2.696	0
Vand- og varmeregnskaber mv.	16.375	0
Skyldig moms	335.656	334.453
Skyldig revision	25.750	25.750
	<u>412.139</u>	<u>360.203</u>

Note 14 - Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Note 15 - Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 64.000 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Hjermvej 6, er der lyst ejerpantebrev på t.kr. 72.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Markedshallen, er der lyst ejerpantebrev på t.kr. 40.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Nyholmvej 6, er der lyst ejerpantebrev på t.kr. 48.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 26.000.

Note 16 - Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten og noter.