

K/S Kolding Retail
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej
12 B, st.th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 28663153

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.04.2016

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 Kolding Retail

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

5250 Odense SV

CVR-nr.: 28663153

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Nickelsen, formand

Bent Skovsen

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Kolding Retail.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens 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 21.03.2016

Bestyrelse

Jan Nickelsen
formand

Bent Skovsen

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kolding Retail

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kolding Retail 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.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

København, den 21.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 45g Kolding Markjorder, beliggende Skovvangen 45 og 59, 6000 Kolding.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets er som forventet og vurderes som værende tilfredsstillende.

Investeringsjendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på 50.000 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2014: 6,50% p.a.).

Selskabet har i 2015 gennemført en refinansiering.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsjendommen 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 investeringsjendommen pr. 31. december 2015 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsjendommen i det nuværende marked.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret sin regnskabspraksis, således at investeringsejendommen og den tilhørende realkreditgæld optages til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Ejendommen er hidtil indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Realkreditgælden har hidtil været indregnet til amortiseret kostpris. Det vurderes, at ændringen ikke har haft væsentlig indflydelse på de regnskabsmæssige værdier. Der er tillige ændret i præsentationen af resultatopgørelsen og balancen i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendom og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsjendomme

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 ejendommenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

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

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		3.353.865	3.314.015
Ejendomsomkostninger		<u>0</u>	<u>(102.962)</u>
Bruttoresultat		3.353.865	3.211.053
Andre driftsomkostninger		<u>(142.282)</u>	<u>(185.721)</u>
Driftsresultat		3.211.583	3.025.332
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.606.613)</u>	<u>(1.716.134)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		1.604.970	1.309.198
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(61.505)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.543.465</u>	<u>1.309.198</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.543.465</u>	<u>1.309.198</u>
		<u>1.543.465</u>	<u>1.309.198</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		50.000.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	3	42.545	28.795
Periodeafgrænsningsposter		10.507	2.556
Tilgodehavender		<u>53.052</u>	<u>31.351</u>
Omsætningsaktiver		<u>53.052</u>	<u>31.351</u>
Aktiver		<u>50.053.052</u>	<u>50.031.351</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Øvrige reserver		5.101.995	4.881.995
Overført overskud eller underskud		<u>(336.945)</u>	<u>(1.880.410)</u>
Egenkapital		<u>6.365.050</u>	<u>4.601.585</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>33.573.041</u>	<u>35.023.874</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>33.573.041</u>	<u>35.023.874</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.516.789	330.000
Bankgæld		7.779.276	9.251.033
Anden gæld	5	<u>818.896</u>	<u>824.859</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.114.961</u>	<u>10.405.892</u>
Gældsforpligtelser		<u>43.688.002</u>	<u>45.429.766</u>
Passiver		<u>50.053.052</u>	<u>50.031.351</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.600.000	4.881.995	(1.880.410)	4.601.585
Kapitalforhøjelse	0	220.000	0	220.000
Årets resultat	0	0	1.543.465	1.543.465
Egenkapital ultimo	1.600.000	5.101.995	(336.945)	6.365.050

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	992.337	1.033.699
Bankgæld, driftskredit	563.333	671.130
Komplementarselskabet Kolding Retail ApS	11.898	11.305
Omkostninger ved refinansiering	39.045	0
	1.606.613	1.716.134

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	54.032.646
Kostpris ultimo	54.032.646
Dagsværdireguleringer primo	(4.032.646)
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.032.646)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.000.000

3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører tilgodehavende supplerende indbetalinger. Det forventes, at der indgås en ordning for indbetaling af tilgodehavendet.

Noter

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	1.055.075	4.260.340	16.226.966
Realkreditlån II	425.756	1.718.558	7.522.210
Realkreditlån III	0	914.371	2.155.629
Realkreditlån IV	35.958	145.100	629.867
Realkreditlån, dagsværdi	1.516.789	7.038.369	26.534.672
Realkreditlån, nom. værdi	1.513.871	7.026.588	26.487.866
Dagsværdi, realkreditlån mv.	35.089.830		
Nom. værdi	(35.028.325)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	61.505		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	0		
Regulering i resultatopgørelsen, omkostning	61.505		

5. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Komplementarselskabet Kolding Retail ApS	165.936	162.035
Driftsregnskab	130.030	164.620
Revision	20.000	30.000
Moms og afgifter	473.068	468.204
Skyldige omkostninger, refinansiering	29.862	0
	818.896	824.859

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med regnskabsmæssig værdi på 50.000.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

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

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Komplementarselskabet Kolding Retail ApS.