



**K/S Vejle, Frederikshavn**

c/o NorCap A/S  
Frederiksborggade 1  
1360 København K

(CVR nr. 28 66 43 03)

**Årsrapport for perioden**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

**9. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen  
27. april 2016

---

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Vejle, Frederikshavn.


Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet 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 og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 13. april 2016

**Bestyrelse:**



---

Lars Stanley Jensen



---

Rune Bech Kjældgaard

**Til kommanditisterne i K/S Vejle, Frederikshavn.**

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 en 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 en 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2016

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Vejle, Frederikshavn</b> c/o NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K  CVR-nummer: 28 66 43 03 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Ernst &amp; Young</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>27. april 2016 hos:</b> NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
<b>Bestyrelse</b>	<b>Lars Stanley Jensen</b> Strandkrogen 4 7000 Fredericia  <b>Rune Bech Kjældgaard</b> Sanddalparken 9 7000 Fredericia
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

### Generelt

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.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Optrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

#### **Værdireguleringer**

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

## **Balancen**

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **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 posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **Skat**

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

### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		3.618.926	4.331
Driftsomkostninger		-361.252	-289
Andre eksterne omkostninger		-35.516	-31
<b>Bruttofortjeneste</b>		3.222.158	4.011
Værdireguleringer	2	-3.220.236	-7.008
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.922	-2.997
Finansieringsomkostninger		-3.401.060	-3.636
<b>Årets resultat</b>		<u>-3.399.138</u>	<u>-6.633</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-3.399.138	-6.633
Overført fra tidligere år		-13.913.133	-7.280
<b>Til disposition</b>		<u>-17.312.271</u>	<u>-13.913</u>
Fordeles således:			
Overført resultat		-17.312.271	-13.913
<b>Disponeret</b>		<u>-17.312.271</u>	<u>-13.913</u>

**BALANCE pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/4	<u>63.008.000</u>	<u>67.974</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>63.008.000</u>	<u>67.974</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>63.008.000</u>	<u>67.974</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>145.869</u>	<u>212</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>145.869</u>	<u>212</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>63.153.869</u></u>	<u><u>68.186</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 15.400.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		14.430.000	14.010
Overført resultat i alt		<u>-17.312.271</u>	<u>-13.913</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>-2.882.271</u>	<u>97</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>51.894.786</u>	<u>53.641</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>51.894.786</u>	<u>53.641</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Gæld til pengeinstitutter		13.277.231	13.646
Anden gæld		<u>864.123</u>	<u>802</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>14.141.354</u>	<u>14.448</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>66.036.140</u>	<u>68.089</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>63.153.869</u>	<u>68.186</u>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	14.010.000	11.150
Opkrævet indskud i året	420.000	2.860
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	14.430.000	14.010
Overført resultat tidligere år	-13.913.133	-7.280
Overført af årets resultat	-3.399.138	-6.633
Overført resultat i alt	-17.312.271	-13.913
Egenkapital i alt	-2.882.271	97

### 1 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets egenkapital er pr. 31. december negativ med 2.882 t.kr. Selskabets fortsatte drift forudsætter yderligere indbetalinger fra investorerne, ligesom driftskrediten forudsættes forlænget. Det er ledelsens forventning at selskabets kapital vil blive reableret gennem forbedret fremtidig drift, bl.a. som følge af en forventet rentenedsættelse når den nuværende renteaftale udløber ultimo 2016, ligesom det forventes at investorerne vil indskyde den nødvendige kapital til sikring af selskabets fortsatte drift. Den nuværende driftskredit forventes i lighed med tidligere år forlænget på uændrede vilkår.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning af ejendom	-4.966.000	-8.242
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>1.745.764</u>	<u>1.234</u>
Værdireguleringer	<u><u>-3.220.236</u></u>	<u><u>-7.008</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:		
Løversysselvej 7, 7100 Vejle	6,75%	6,75%
H.C. Ørstedsvej 3, 9900 Frederikshavn	<u>6,75%</u>	<u>6,75%</u>

### 3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2015	77.076.351	77.076
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>77.076.351</u>	<u>77.076</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2015	-9.102.351	-860
Årets nedskrivninger	-4.966.000	-8.242
Nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>-14.068.351</u>	<u>-9.102</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>-14.068.351</u>	<u>-9.102</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>63.008.000</u>	<u>67.974</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>5 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
RD, nom t.kr. 34.123	34.123.000	34.123
RD, nom. t.kr. 8.449	8.449.000	8.449
RD, nom. t.kr. 1.753	1.753.000	1.753
RD, nom. t.kr. 5.256	<u>5.256.000</u>	<u>5.256</u>
 Prioritetsgæld, nominel	 <u>49.581.000</u>	 <u>49.581</u>
 Kursregulering primo	 4.059.550	 5.294
Årets kursregulering	<u>-1.745.764</u>	<u>-1.234</u>
 Kursregulering ultimo	 <u>2.313.786</u>	 <u>4.060</u>
 Prioritetsgæld, kursreguleret	 <u>51.894.786</u>	 <u>53.641</u>
 Prioritetsgæld	 <u><u>51.894.786</u></u>	 <u><u>53.641</u></u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 41.573 efter 5 år.

## 6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 63.154 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

## 7 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 årsrapport og noter.

## 8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Vejle, Frederikshavn har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Vejle, Frederikshavn har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Ellegårdvej, Sønderborg 2007 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.