

K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/05/2017

Erik Munk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT Solbakken 33 8450 Hammel Telefonnummer: 86963072 Fax: 86963092 CVR-nr: 29143994 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014140944

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2016 for K/S Fischmarkt, Halberstadt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 08/05/2017

Bestyrelse

Erik Hebsgaard Munk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2016 - 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 regnskabet

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. 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 regnskabet

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. 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. 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.

Aarhus, 08/05/2017

Tom B. Lassen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

K/S Fischmarkt, Halberstadt ejer ejendommen Fischmarkt 10-11, Halberstadt, der er erhvervet med henblik på udlejning. Ejendommen er en centralt beliggende gågadeejendom i Halberstadt, Tyskland.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparring med et afkast, der overstiger andre sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem at eje, udleje, administrere samt på sigt udvikle ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet. Ejendommens hovedlejer er H&M Hennes & Mauritz GmbH, der lejer 70 % af ejendommens areal. Herudover er den tyske detailkæde Bonita Gefühl für Mode GmbH & Co. KG og materialist-discountkæden dm-Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH lejere. Alle lejekontrakter løber til henholdsvis 2019 og 2020.

Selskabets ejendom er refinansieret i foråret 2015.

Årets driftsresultat før værdiregulering udgør ca. kr. 100.000 mindre end det forventede, hvilket skyldes en kombination af såvel lavere indtægter, højere udgifter til vedligeholdelse og lavere nettofinansieringsudgifter.

Vurderingen af ejendommens dagværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75 % netto. Afkastkravet fastsættes årligt af selskabet på baggrund af udviklingen i markedsforskel og ejendomstype mv. Som følge af forventet mindre nettolejeindtægt det kommende år end det forventede for 2016 er ejendommen nedskrevet med kr. 150.000. Det er selskabets skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Som følge af reduktion af restløbetiden på fastrenteaftale er der indtægtsført en værdiregulering af selskabets langfristede gæld med ca. kr. 110.000. Samlet udgør værdireguleringer en udgift på ca. kr. 40.000.

Årets resultat udgør herefter ca. kr. 1.006.000 og egenkapitalen udgør ca. kr. 12.172.000.

Der forslås udloddet kr. 500.000 for 2016 på den kommende generalforsamling.

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

Likviditet / going concern

For regnskabsåret 2017 forventes et overskud på ca. TDKK 1.150 før værdiregulering.

Virksomhedens finansieringsbehov er afdækket indtil ultimo 2019, hvor en ny afviklingsplan forventes indgået med Ringkøbing Landbobank. LTV er ved udgang af 2016 ca. 50%. Ved udgang af 2019 forventes denne at udgøre ca. 40%.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsindtægter og eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive netto reguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelse

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.423.946	1.578.427
Resultat af ordinær primær drift		1.423.946	1.578.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-150.000	-312.568
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		110.220	-421.719
Andre finansielle indtægter		43.350	2
Øvrige finansielle omkostninger		-421.720	-593.633
Ordinært resultat før skat		1.005.796	250.509
Årets resultat		1.005.796	250.509
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	666.667
Overført resultat		505.796	-416.158
I alt		1.005.796	250.509

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		24.800.000	24.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	24.800.000	24.950.000
Anlægsaktiver i alt		24.800.000	24.950.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.618	152.568
Andre tilgodehavender		8.492	8.925
Tilgodehavender i alt		83.110	161.493
Likvide beholdninger		174.242	208.891
Omsætningsaktiver i alt		257.352	370.384
Aktiver i alt		25.057.352	25.320.384

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		-328.183	-833.980
Forslag til udbytte		500.000	666.667
Egenkapital i alt		12.171.817	11.832.687
Gæld til banker		10.998.448	11.802.738
Kreditinstitutter i øvrigt		484.829	486.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	11.483.277	12.289.400
Gæld til banker		1.161.625	979.471
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		240.633	218.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.402.258	1.198.297
Gældsforpligtelser i alt		12.885.535	13.487.697
Passiver i alt		25.057.352	25.320.384

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	12.000.000	-833.979	666.666	11.832.687
Betalt udbytte	0	0	-666.666	-666.666
Årets resultat	0	505.796	500.000	1.005.796
Egenkapital, ultimo	12.000.000	-328.183	500.000	12.171.817

Kommanditisternes grundkapital består af 120 andele af DKK 100.000. Grundkapitalen udgør i alt DKK 12 mio., som er fuldt ud indbetalt.

Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Halberstadt 2005 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementaren har ingen ejerandel i K/S Fischmarkt, Halberstadt.

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	28.335.777
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	28.335.777
Nedskrivninger primo	-3.385.777
Årets nedskrivning	-150.000
Nedskrivninger ultimo	-3.535.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.800.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til banker	11.648.958	650.510	10.998.448	0
Kreditinstitutter	484.829	0	484.829	484.829
	12.133.787	650.510	11.483.277	484.829

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen bortset fra normale forretningsmæssige forpligtelser.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på ca. DKK 12.160.000 er der ved ejerpantebrev på ca. DKK 13.410.000 (tEUR 1.800) givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt DKK 24.800.000.

Endvidere er der til sikkerhed for bankgæld givet transport i de fremtidige lejeindtægter.

