

K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/04/2016

Erik Munk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT Solbakken 33 8450 Hammel Telefonnummer: 86963072 Fax: 86963092 CVR-nr: 29143994 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29/03/2016

Bestyrelse

Erik Hebsgaard Munk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FISCHMARKT, HALBERSTADT for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 19/04/2016

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 opsparing 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 overstiger det forventede med ca. kr. 10.000 som en kombination af såvel lavere indtægter som lavere udgifter.

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 %. Afkastkravet fastsættes årligt af selskabet på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. Som følge af forventet mindre nettoglejendtgættelse det kommende år er ejendommen nedskrevet med ca. kr. 310.000. 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 de lave renteniveauer er der desuden udgiftsført værdiregulering af selskabets langfristede gæld med ca. kr. 420.000.

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 2016 forventes et overskud på ca. TDKK 1.150 før værdiregulering.

Da selskabets langfristede likviditetsbehov er afdækket budgetteres der med udlodning af kr. 666.667 i 2016, svarende til kr. 100.000 pr. 15% investor.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 nettojusteringer 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.578.427	1.503.506
Resultat af ordinær primær drift		1.578.427	1.503.506
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-312.568	-569.087
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver		-421.719	0
Andre finansielle indtægter		2	31.693
Øvrige finansielle omkostninger		-593.633	-525.437
Ordinært resultat før skat		250.509	440.675
Årets resultat		250.509	440.675
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		666.667	0
Overført resultat		-416.158	440.675
I alt		250.509	440.675

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		24.950.000	25.262.568
Materielle anlægsaktiver i alt	1	24.950.000	25.262.568
Anlægsaktiver i alt		24.950.000	25.262.568
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		152.568	143.315
Andre tilgodehavender		8.925	9.588
Tilgodehavender i alt		161.493	152.903
Likvide beholdninger		208.891	167.748
Omsætningsaktiver i alt		370.384	320.651
Aktiver i alt		25.320.384	25.583.219

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	12.000.000	12.000.000
Overført resultat		-833.980	-417.822
Forslag til udbytte		666.667	0
Egenkapital i alt		11.832.687	11.582.178
Gæld til banker		11.802.738	0
Kreditinstitutter i øvrigt		486.662	485.429
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	12.289.400	485.429
Gæld til realkreditinstitutter		652.969	13.309.157
Gæld til banker		326.502	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		218.826	206.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.198.297	13.515.612
Gældsforpligtelser i alt		13.487.697	14.001.041
Passiver i alt		25.320.384	25.583.219

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	12.000.000	- 417.822	0	11.582.178
Udbytte	0	- 666.667	666.667	0
Årets resultat	0	250.509	0	250.509
Egenkapital, ultimo	12.000.000	- 833.980	666.667	11.832.687

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	-3.073.209
Årets nedskrivning	-312.568
Nedskrivninger ultimo	-3.385.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.950.000

2. Registreret kapital mv.

Der er udstedt 120 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Halberstadt 2005 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.455.707	652.969	11.802.738	0
Anden gæld	486.662	0	486.662	486.662
	12.942.369	652.969	12.289.400	486.662

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen bortset fra normale forretningsmæssige forpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på tEUR 1.713 er der ved ejerpantebrev på tEUR 1.800 givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tEUR 3.343. Endvidere har 1. prioriteten sikkerhed i de fremtidige lejeindtægter.