



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S SH70**  
**DALGASGADE 25, 6., 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**10. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 22. februar 2016**

---

**Jesper Henkel**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S SH70 Dalgasgade 25, 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 17 43 93 Stiftet: 14. november 2005 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Jesper Henkel
<b>Komplementar</b>	SH70 ApS Dalgasgade 25, 6. 7400 Herning
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S SH70.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. februar 2016

Daglig ledelse

---

Jesper Henkel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i K/S SH70*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SH70 for regnskabsåret 1. januar - 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Herning, den 22. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdiurderingen af ejendommen pr. 31. december 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på 6,49%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 20 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes eller sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde henholdsvis stige med ca. 800 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med ca. 800 tkr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S SH70 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.297.110</b>	<b>1.276.007</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendom.....		57.157	-57.157
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.354.267</b>	<b>1.218.850</b>
Finansielle omkostninger.....		-835.602	-826.078
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>518.665</b>	<b>392.772</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		518.665	392.772
<b>I ALT</b> .....		<b>518.665</b>	<b>392.772</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	20.000.000	20.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
Likvide beholdninger.....		472	472
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>472</b>	<b>472</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.000.472</b>	<b>20.000.472</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		2.807.881	1.964.753
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>3.807.881</b>	<b>2.964.753</b>
Prioritetsgæld.....		7.125.735	7.513.708
KPC Totalentreprise A/S.....		5.850.000	6.100.000
Gæld til kommanditisterne.....		1.210.000	1.210.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>14.185.735</b>	<b>14.823.708</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	582.862	576.031
Gæld til pengeinstitutter.....		307.318	224.307
Anden gæld.....		1.116.676	1.411.673
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.006.856</b>	<b>2.212.011</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.192.591</b>	<b>17.035.719</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.000.472</b>	<b>20.000.472</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2015.....	20.000.000
Kostpris 31. december 2015.....	20.000.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>20.000.000</b>

Værdien af grunde og bygninger er fastlagt ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et resultat på 6,49%.

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.000	1.964.753	2.964.753
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		324.463	324.463
Forslag til årets resultatdisponering.....		518.665	518.665
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.807.881</b>	<b>3.807.881</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	7.839.739	7.458.597	332.862	6.131.829
KPC Totalentreprise A/S.....	6.350.000	6.100.000	250.000	4.850.000
Gæld til kommanditisterne.....	1.210.000	1.210.000	0	1.210.000
	<b>15.399.739</b>	<b>14.768.597</b>	<b>582.862</b>	<b>12.191.829</b>

Mellemværendet med KPC Totalentreprise A/S træder tilbage for de øvrige kreditorer.

## Eventualposter mv.

4

Ingen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til Nykredit i alt 7.506 tkr. er der udstedt et ejerpantebrev nom. 7.941 tkr. i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør pr. 31. december 2015, 20.000 tkr.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

6

Selskabets erhvervsjendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdivurderingen af ejendommen pr. 31. december 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på 6,49%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 20 mio. kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes eller sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde henholdsvis stige med ca. 800 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen med ca. 800 tkr.