

Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Lavendelparken 50, 9310 Vodskov

CVR-nr. 29 63 63 38

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2016.

Preben Bang Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomselskabet Kærholt 1 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 12. januar 2016

Direktion

Finn Sørensen

Bestyrelse

Advokat Preben Bang Henriksen

Tandlæge Anna Marie Balling
Høstgaard

Bådebygger Niels Peter
Mathiesen

Finansdirektør Finn Sørensen

Direktør Klavs Torp

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 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.

Aalborg, den 12. januar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S
Lavendelparken 50
9310 Vodskov

CVR-nr.: 29 63 63 38
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Advokat Preben Bang Henriksen
Tandlæge Anna Marie Balling Høstgaard
Bådebygger Niels Peter Mathiesen
Finansdirektør Finn Sørensen
Direktør Klavs Torp

Direktion Finn Sørensen

Revision Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse Nordjyske Bank

Advokatforbindelse Advokatfirmaet Børge Nielsen

Hovedtal og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Lejeindtægter	532	527	523	515	503
Bruttoresultat	493	489	426	477	465
Resultat af ordinær primær drift	353	354	290	340	328
Finansielle poster, netto	-47	-56	-68	-87	-113
Årets resultat	307	298	222	253	215
Balance:					
Balancesum	4.771	4.881	4.991	5.101	5.222
Egenkapital	2.563	2.357	2.059	1.837	1.584
Nøgletal i %: *)					
Bruttomargin	92,7	92,8	81,5	92,6	92,4
Overskudsgrad (EBIT-margin)	66,4	67,2	55,4	66,0	65,2
Soliditetsgrad	53,7	48,3	41,3	36,0	30,3

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af egen ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kærholt 1 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt vedtægtsbestemt godtgørelse til Komplementarselskabet af 30.06.2006. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er et kommanditselskab, hvorfor det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomstforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen, men afsættes i kommanditisternes regnskaber, hvortil der henvises.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter	531.835	527
1 Ejendommens drift	-39.102	-38
Bruttoresultat	492.733	489
Andre eksterne omkostninger	-29.415	-25
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.000	-110
Driftsresultat	353.318	354
3 Andre finansielle omkostninger	-46.622	-56
Resultat før skat	306.696	298
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	306.696	298
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	306.696	298
Disponeret i alt	306.696	298

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>4.770.631</u>	<u>4.881</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.770.631</u>	<u>4.881</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.770.631</u>	<u>4.881</u>
Aktiver i alt	<u>4.770.631</u>	<u>4.881</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Kapitalindskud	1.125.000	1.125
6 Overført resultat	1.438.220	1.232
Egenkapital i alt	<u>2.563.220</u>	<u>2.357</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.367.735	1.467
Deposita	178.281	177
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.546.016</u>	<u>1.644</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	333
Gæld til pengeinstitutter	256.396	114
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7
Gæld til tilknyttede virksomheder	233.392	218
Anden gæld	64.607	208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>661.395</u>	<u>880</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.207.411</u>	<u>2.524</u>
Passiver i alt	<u>4.770.631</u>	<u>4.881</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Ejendommens drift		
Ejendomsskat	22.388	22
Forsikringer	16.714	16
	39.102	38
2. Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	7.000	7
Anden administration	3.800	0
Administrationsbidrag	18.615	18
	29.415	25
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	46.622	56
	46.622	56
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo		5.735.631
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris ultimo		5.735.631
Afskrivninger primo		855.000
Årets afskrivninger		110.000
Afskrivninger ultimo		965.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.770.631

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Kapitalindskud				
Kapitalindskud primo	1.125.000	1.125		
	1.125.000	1.125		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.231.524	934		
Årets overførte overskud eller underskud	306.696	298		
Udlodning	-100.000	0		
	1.438.220	1.232		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	931.000	1.467.735	1.575
Lån, selskabsdeltager	0	0	0	225
Deposita	0	0	178.281	177
	100.000	931.000	1.646.016	1.977

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.468 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.771 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Anna Marie Høstgaard

FSO Ejendomme ApS

Mathis Holding ApS

Klavs Torp Holding ApS

ASM Danmark ApS