

## **K/S Stakkesvang, Fredericia**

**Magnoliavej 12 B st th  
5250 Odense SV**

**CVR-nr. 29 77 22 31**

### **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. april 2016

Dirigent

**ANDERS NOLMSBERG**



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stakkesvang, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. marts 2016

### **Direktion**

Per Sehested-Blad  
direktør

Jan Vestergaard  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejerne i K/S Stakkesvang, Fredericia*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stakkesvang, Fredericia 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 fejl-information, 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 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.

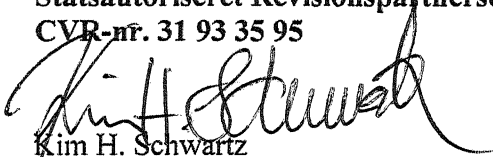
## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Kgs. Lyngby, den 31. marts 2016

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 31 93 35 95**



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor

K/S Stakkesvang, Fredericia

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Stakkesvang, Fredericia Magnoliavej 12 B st th 5250 Odense SV  CVR-nr.: 29 77 22 31 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
<b>Direktion</b>	Per Sehested-Blad, direktør Jan Vestergaard, direktør
<b>Komplementar</b>	Stakkesvang 13, Fredericia ApS c/o Homsberg Administration ApS Magnoliavej 12B, st. th. 5250 Odense SV
<b>Revision</b>	Schwartz • Pio & Co Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lyngby Hovedgade 41,1 2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 a Brørup By, Taulov beliggende Stakkesvang 13, Taulov, 7000 Fredericia.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.701.197, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 19.373.193.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Stakkesvang, Fredericia for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttoresultat**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, revision, advokat, forsikring og ejendomsskatter m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Huslejeindtægter		3.417.662	3.336.964
Ejendommens driftsomkostninger		<u>-361.020</u>	<u>-274.252</u>
<b>Direkte afkast af ejendom</b>		<b>3.056.642</b>	<b>3.062.712</b>
Administrationsomkostninger		<u>-92.120</u>	<u>-87.548</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.182.670</u>	<u>1.403.603</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.147.192</b>	<b>4.378.767</b>
Finansielle indtægter		111.710	93.344
Finansielle omkostninger		<u>-557.705</u>	<u>-781.562</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.701.197</b>	<b>3.690.549</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.701.197</u></b>	<b><u>3.690.549</u></b>
Overført overskud		<u>3.701.197</u>	<u>3.690.549</u>
		<b><u>3.701.197</u></b>	<b><u>3.690.549</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>47.148.008</u>	<u>45.965.338</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>47.148.008</b></u>	<u><b>45.965.338</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>47.148.008</b></u>	<u><b>45.965.338</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>5.547</u>	<u>7.252</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.547</b></u>	<u><b>7.252</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.547</b></u>	<u><b>7.252</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>47.153.555</b></u></u>	<u><u><b>45.972.590</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		10.000	10.000
Indbetalt kapital		1.912.562	2.145.462
Overført resultat		<u>17.450.631</u>	<u>13.749.432</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>19.373.193</u></b>	<b><u>15.904.894</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.120.270	19.659.056
Deposita		<u>1.740.413</u>	<u>1.699.294</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>19.860.683</u></b>	<b><u>21.358.350</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.423.731	1.571.778
Banker		5.878.848	6.516.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.320	132.920
Anden gæld		<u>487.780</u>	<u>487.810</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.919.679</u></b>	<b><u>8.709.346</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>27.780.362</u></b>	<b><u>30.067.696</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>47.153.555</u></b>	<b><u>45.972.590</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>41.216.684</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>41.216.684</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	4.748.654
Årets opskrivninger	<u>1.182.670</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>5.931.324</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>47.148.008</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Indbetalt kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	2.145.462	13.749.434	15.904.896
Årets resultat	0	0	3.701.197	3.701.197
Udloddet til kommanditisterne	0	-232.900	0	-232.900
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>10.000</b>	<b>1.912.562</b>	<b>17.450.631</b>	<b>19.373.193</b>

Kommanditselskabskapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 10.  
Kommanditselskabskapitalen indbetales på anfordring.  
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.659.056	18.120.270	1.423.731	7.441.736
Deposita	1.699.294	1.740.413	0	0
	<b>21.358.350</b>	<b>19.860.683</b>	<b>1.423.731</b>	<b>7.441.736</b>

### 4 Eventualposter mv.

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter mv. (Fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nom. 23.713 t.kr. er givet pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 47.148 t.kr.

Ejerpantebreve med værdi på 22.450 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse.

Kommanditisterne har stillet begrænset selvskyldnerkaution overfor selskabets bankforbindelse med i alt 21.154 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.