

rye

K/S Landbrugsvej, Odense
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 29833087

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2016

Dirigent

Navn: Jette Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	2
Resultatopgørelse for 2015	2
Balance pr. 31.12.2015	2
Egenkapitalopgørelse for 2015	2
Noter	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Landbrugsvej, Odense
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 29833087

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jørn Eiler Vestergaard
Allan Pram Nielsen
Hans Grube

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Landbrugsvej, Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25.04.2016

Direktion

Jørn Eiler Vestergaard

Allan Pram Nielsen

Hans Grube

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Landbrugsvej, Odense

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Landbrugsvej, Odense for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 25.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 5KX, Hjallesø By, Dalum, beliggende Landbrugsvej 12, 5260 Odense.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet. Ejendommens lejer har oplyst, at lejer har planer om at fraflytte lejemålet og vil fremleje hele lejemålet i lejers uopsigelighedsperiode, som udløber i 2024. Lejer har selv engageret et ejendomsmæglerfirma i forbindelse hermed.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 21.000 t.kr. (2014: 21.600 t.kr.). Vurderingen tager udgangspunkt i en ekstern vurderingsrapport modtaget i januar 2016. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2014: 7,50% p.a.). Nedskrivningen kan primært henføres til, at der er anvendt et lavere fremtidigt lejeniveau end forudsat ved værdiansættelsen i 2014, når den aktuelle lejekontrakt ophører i 2024.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investerings ejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings ejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investerings ejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Som angivet ovenfor forventes det, at den nuværende lejekontrakt ophører i 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som en investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.539.601	1.508.984
Bruttoresultat		1.539.601	1.508.984
Andre driftsomkostninger		(110.465)	(91.011)
Driftsresultat		1.429.136	1.417.973
Andre finansielle indtægter		725	1.067
Andre finansielle omkostninger	1	(631.863)	(912.140)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		797.998	506.900
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(600.000)	400.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(22.885)	284.442
Årets resultat		<u>175.113</u>	<u>1.191.342</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		175.113	1.191.342
		<u>175.113</u>	<u>1.191.342</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		21.000.000	21.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.000.000</u>	<u>21.600.000</u>
Anlægsaktiver		<u>21.000.000</u>	<u>21.600.000</u>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		13.942	0
Periodeafgrænsningsposter		5.035	5.006
Tilgodehavender		<u>18.977</u>	<u>5.006</u>
Likvide beholdninger		<u>249.014</u>	<u>171.016</u>
Omsætningsaktiver		<u>267.991</u>	<u>176.022</u>
Aktiver		<u>21.267.991</u>	<u>21.776.022</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.200.000	1.200.000
Øvrige reserver		1.569.514	1.409.514
Overført overskud eller underskud		<u>2.642.437</u>	<u>2.467.324</u>
Egenkapital		<u>5.411.951</u>	<u>5.076.838</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	12.921.803	13.846.186
Anden gæld	5	<u>1.504.581</u>	<u>1.475.275</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.426.384</u>	<u>15.321.461</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.061.582	1.034.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.125	0
Anden gæld	6	<u>341.949</u>	<u>343.170</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.429.656</u>	<u>1.377.723</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.856.040</u>	<u>16.699.184</u>
Passiver		<u>21.267.991</u>	<u>21.776.022</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	1.409.514	2.467.324	5.076.838
Kapitalforhøjelse	0	160.000	0	160.000
Årets resultat	0	0	175.113	175.113
Egenkapital ultimo	1.200.000	1.569.514	2.642.437	5.411.951

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	212.764	473.292
Pantebrevsgæld	417.792	437.551
Landbrugsvej 12, Odense ApS	1.307	1.297
	631.863	912.140

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	20.158.840
Kostpris ultimo	20.158.840
Dagsværdireguleringer primo	1.441.160
Årets dagsværdireguleringer	(600.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	841.160
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.000.000

3. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	647.868	2.635.919	5.490.653
Pantebreve I	64.426	208.307	536.867
Pantebreve II	122.270	518.666	1.939.144
Pantebreve III	227.018	758.091	834.156
Realkreditlån mv., dagsværdi	1.061.582	4.120.983	8.800.820
Realkreditlån mv., nom. værdi	1.058.951	4.110.276	8.778.517
Dagsværdi, realkreditlån mv.	13.983.386		
Nom. værdi	(13.947.745)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	35.641		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(12.757)		
Værdiregulering realkreditlån mv., omkostning	22.885		

5. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejer tidligst kan bringes til ophør den 1. april 2024.

6. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med Landbrugsvej 12, Odense ApS	133.220	131.633
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	178.107	181.765
Skyldig advokat	10.622	9.772
	341.949	343.170

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 21.000.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og pantebrevsgæld.

Til sikkerhed for ikke-udnyttede trækingsretter hos selskabets bank er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.