

**K/S Bispetorv Bycenter
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 29833109**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Bispetorv Bycenter
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29833109

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Dencker

Thomas Hejlsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Bispetov Bycenter.

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.

Odense, den 14.04.2016

Direktion

Henrik Dencker

Thomas Hejlsberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Bispetorv Bycenter

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bispetorv Bycenter 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 14.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen del af matr.nr. 1kx Bistrupgård, Hjørring Jorder beliggende Bispøtorv 2, 9800 Hjørring.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 29.864 t.kr. (2014: 29.309 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,5% p.a. (2014: 6,5% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter gæld til realkreditinstitutter og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til realkreditinstitutter 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		2.026.412	1.986.679
Ejendomsomkostninger		(2.450)	0
Bruttoresultat		2.023.962	1.986.679
Andre driftsomkostninger		(104.082)	(94.486)
Driftsresultat		1.919.880	1.892.193
Andre finansielle omkostninger	1	(1.257.910)	(1.306.069)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		661.970	586.124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		555.224	585.490
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		449.446	(639.050)
Årets resultat		<u>1.666.640</u>	<u>532.564</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.666.640	532.564
		<u>1.666.640</u>	<u>532.564</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		29.863.906	29.308.682
Materielle anlægsaktiver	2	<u>29.863.906</u>	<u>29.308.682</u>
Anlægsaktiver		<u>29.863.906</u>	<u>29.308.682</u>
Andre tilgodehavender		11.089	4.242
Tilgodehavender		<u>11.089</u>	<u>4.242</u>
Likvide beholdninger		<u>156.533</u>	<u>511.628</u>
Omsætningsaktiver		<u>167.622</u>	<u>515.870</u>
Aktiver		<u>30.031.528</u>	<u>29.824.552</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	6.000.000	6.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(1.894.624)	(2.063.924)
Overført overskud eller underskud		982.887	(683.753)
Egenkapital		<u>5.088.263</u>	<u>3.252.323</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	21.091.159	22.184.137
Bankgæld		2.500.000	3.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>23.591.159</u>	<u>25.184.137</u>
Gæld til realkreditinstitutter		386.733	380.937
Bankgæld		500.000	400.000
Anden gæld	5	465.373	607.155
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.352.106</u>	<u>1.388.092</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.943.265</u>	<u>26.572.229</u>
Passiver		<u>30.031.528</u>	<u>29.824.552</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.000.000	(2.063.924)	(683.753)	3.252.323
Kapitalforhøjelse	0	169.300	0	169.300
Årets resultat	0	0	1.666.640	1.666.640
Egenkapital ultimo	6.000.000	(1.894.624)	982.887	5.088.263

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	689.260	696.509
Pantebreve	412.393	422.000
Bankgæld	155.636	186.935
Ejendomsselskabet Bispetov Bycenter ApS	621	625
	1.257.910	1.306.069

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.469.480
Kostpris ultimo	28.469.480
Dagsværdireguleringer primo	839.202
Årets dagsværdireguleringer	555.224
Dagsværdireguleringer ultimo	1.394.426
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.863.906

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	0	0	9.357.095
Realkreditlån II	186.831	828.716	2.775.420
Realkreditlån III	199.902	833.170	2.393.747
Pantebreve I	0	0	903.015
Pantebreve II	0	0	4.000.000
Realkreditlån mv., dagsværdi	386.733	1.661.886	19.429.277
Realkreditlån mv., nom. værdi	350.274	1.503.551	17.576.989
Dagsværdi, realkreditlån mv.	21.477.894		
Nom. værdi	(19.430.814)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	2.047.080		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(2.496.526)		
Værdiregulering realkreditlån mv., indtægt	(449.446)		

5. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet Bispetorv Bycenter ApS	124.342	126.371
Skyldig revision	20.000	20.000
Forbrugsregnskab	0	95.714
Periodisering af renter, pantebreve	99.189	105.500
Moms og afgifter	221.842	259.570
	465.373	607.155

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 29.863.906 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, pantebreve og bankgæld. Derudover er kommanditisternes resthæftelse ligeledes stillet som sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Bispetov Bycenter ApS.