

K/S Dussindale

Christians Brygge 28 st. tv., 1559 København V
CVR-nr. 29 84 76 22

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Antony Ashton
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Virksomheden

K/S Dussindale
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28 st. tv.
1559 København V
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 84 76 22

Bestyrelse

Henrik Jespersen, formand
Mette Søvnald Petersen
Peter Krogh Nymand

Ledelse

Henrik Jespersen
Mette Søvnald Petersen
Peter Krogh Nymand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Dussindale.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 17. maj 2016

Ledelsen

Henrik Jespersen

Mette Søvnald Petersen

Peter Krogh Nymand

Bestyrelsen

Henrik Jespersen
Formand

Mette Søvnald Petersen

Peter Krogh Nymand

Til ejerne i K/S Dussindale**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dussindale for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

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.

Viborg, den 17. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Vivi Ruseng Hansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende 28 Mary Chapman Close, Thorpe st. Andrew, Norwich NR7 0UD, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2006 med overtagelse den 23.03.2007. Ejendommen er udlejet til drift af et plejehjem.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,25% og en nettoleje på t.DKK 2.263. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -24.683 mod DKK -1.716.103 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.910.008.

Der er realiseret en positiv stigning i bruttolejeindtægterne, hvilket har medført tilsvarende stigning i bruttofortjeneste, men dog ikke nok til at modsvare den samlede rentebyrde. Årets resultat excl værdi- og kursreguleringer udgør t.DKK -1.140.

Der er en stabil drift hos lejer af ejendommen og belægningsprocenten har været tilfredsstillende. Lejekontrakten skal genforhandles i 2016.

Ejendommens langfristede gældsforpligtelser er finansieret i England og der har de seneste år været en forhøjet rente som følge af konjunkturerne på ejendomsmarkedet. Denne rente er faldet til et normalt niveau, hvilket sikrer normale vilkår hos långiver i England og øgede pengestrømme til de danske kreditfaciliteter. Der skal ske genforhandling af engagementet i 2016 og det er uvist, hvilken eventuel påvirkning dette kan have på rente og afdragsvilkår

Der er stabilitet i investorkredsen, hvor 8 kommanditister fortsat er aktive.

Ledelsen finder årets resultat for acceptabel markedsforholdene taget i betragtning.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	2.687.803	2.476.371
Andre eksterne omkostninger	-670.956	-511.264
Bruttofortjeneste	2.016.847	1.965.107
Resultat før af- og nedskrivninger	2.016.847	1.965.107
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.398.882	1.637.076
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.304.474	-2.143.800
Resultat af primær drift	3.111.255	1.458.383
Andre finansielle indtægter	69.865	21.444
Andre finansielle omkostninger	-3.205.803	-3.195.930
Finansielle poster i alt	-3.135.938	-3.174.486
Årets resultat	-24.683	-1.716.103
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-24.683	-1.716.103
I alt	-24.683	-1.716.103

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	52.559.179	49.160.297
2	Materielle anlægsaktiver i alt	52.559.179	49.160.297
	Anlægsaktiver i alt	52.559.179	49.160.297
	Andre tilgodehavender	921.132	659.632
	Tilgodehavender i alt	921.132	659.632
	Likvide beholdninger	468.888	372.205
	Omsætningsaktiver i alt	1.390.020	1.031.837
	Aktiver i alt	53.949.199	50.192.134

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	28.500.000	27.000.000
	Ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	-9.751.678	-10.364.678
	Overført resultat	-14.838.314	-14.813.631
3	Egenkapital i alt	3.910.008	1.821.691
	Gæld til realkreditinstitutter	36.263.801	34.132.684
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.263.801	34.132.684
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	139.039	121.316
	Gæld til kreditinstitutter	11.380.600	11.456.918
	Anden gæld	2.255.751	2.659.525
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.775.390	14.237.759
	Gældsforpligtelser i alt	50.039.191	48.370.443
	Passiver i alt	53.949.199	50.192.134

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, rentekomkostninger og kursregulering af fremmed valuta

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter nettometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital fratrækkes i virksomhedskapitalen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,25% og en nettoleje på t.DKK 2.263.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	56.789.889
Kostpris pr. 31.12.15	56.789.889
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-7.629.592
Dagsværdireguleringer i året	3.398.882
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-4.230.710
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	52.559.179

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 2.263 og en afkastprocent på 6,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	27.000.000	-11.864.678	-13.097.528
Indbetaling tilgodehavende virksomhedskapital og overkurs	0	1.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.716.103
Saldo pr. 31.12.14	27.000.000	-10.364.678	-14.813.631

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	27.000.000	-10.364.678	-14.813.631
Kapitalforhøjelse	1.500.000	0	0
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	613.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-24.683
Saldo pr. 31.12.15	28.500.000	-9.751.678	-14.838.314

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Virksomhedskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	100.000	285

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	139.039	34.366.791	36.402.840	34.254.000

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.309 er der givet pant i kommandit-selskabets ejendom, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 52.559.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.