
K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2 A, 7100
Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 97 15 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/4 2016

Ole Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. april 2016

Bestyrelse

Michael Storm

Glenn Due

Keld Skadholm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Trekantområdet, den 1. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn
c/o Vinding Gruppen A/S
Vindingvej 2 A
7100 Vejle

Telefon: 75 85 88 11

Telefax: 75 85 77 50

CVR-nr.: 29 97 15 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen ”Fladstrandcentret”, Hjørringvej 161 A-B og 163 A-B samt Grønlandsvej 22 A-F, 9900 Frederikshavn, som blev erhvervet den 1. oktober 2006.

Bestyrelse

Michael Storm
Glenn Due
Keld Skadholm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		2.196.366	2.081.707
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	2	0	-2.475.156
Andre eksterne omkostninger		-841.206	-595.429
Bruttoresultat		1.355.160	-988.878
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3	155.330	-522.357
Finansielle omkostninger	4	-678.973	-748.053
Resultat før skat		831.517	-2.259.288
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		831.517	-2.259.288

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		831.517	-2.259.288
		831.517	-2.259.288

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		29.000.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	29.000.000	29.000.000
Anlægsaktiver		29.000.000	29.000.000
Andre tilgodehavender		0	27.306
Periodeafgrænsningsposter		43.850	43.347
Tilgodehavender		43.850	70.653
Omsætningsaktiver		43.850	70.653
Aktiver		29.043.850	29.070.653

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskudskapital, kontant andel		10.000	10.000
Yderligere indskudskapital, kontant andel		4.781.825	4.330.685
Overført resultat		1.705.338	873.821
Egenkapital	6	6.497.163	5.214.506
Gæld til realkreditinstitutter		15.390.276	15.885.231
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.390.276	15.885.231
Gæld til realkreditinstitutter	7	365.058	361.311
Kreditinstitutter		5.229.961	6.591.582
Gæld til komplementar		138.058	138.890
Anden gæld		1.423.334	879.133
Kortfristede gældsforpligtelser		7.156.411	7.970.916
Gældsforpligtelser		22.546.687	23.856.147
Passiver		29.043.850	29.070.653
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi. Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 7 % svarende til ejendomme beliggende på de bedste lokationer i området.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-2.475.156
	0	-2.475.156
3 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	155.330	-522.357
	155.330	-522.357
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	678.973	748.053
	678.973	748.053

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>31.475.156</u>
Kostpris 31. december	<u>31.475.156</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-2.475.156</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.475.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.000.000</u>

Værdien af investeringsejendomme ifølge offentlig vurdering pr. 1 oktober 2014 udgør DKK 29.900.000

Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 7 %.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Indskudskapital, kontant andel DKK	Yderligere indskudskapital, kontant andel DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.000	4.330.685	873.821	5.214.506
Kontant kapitalforhøjelse	0	451.140	0	451.140
Årets resultat	0	0	831.517	831.517
Egenkapital 31. december	10.000	4.781.825	1.705.338	6.497.163

Kommanditkapitalen udgør DKK 10.000 og består af 10 kommanditanparter á DKK 1.000.

I følge vedtægternes § 7 er kommanditisternes solidariske hæftelse begrænset til et beløb svarende til kommanditkapitalen på DKK 1.000 pr. andel med fradrag af indbetalinger og med tillæg af et eventuelt i kommanditselskabet opsparet overskud.

Ud over den anførte begrænsede hæftelse for kommanditisterne er Komplementarselskabet Fladstrandcentret, Frederikshavn ApS som komplementar eneste fuldt ansvarlige deltager, og hæfter som sådan direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.159.350	13.274.757
Mellem 1 og 5 år	3.230.926	2.610.474
Langfristet del	15.390.276	15.885.231
Inden for 1 år	365.058	361.311
	15.755.334	16.246.542

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.600, der giver pant i fast ejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK	29.000.000	29.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.610, der giver pant i fast ejendom til en regnskabsmæssig værdi af DKK	29.000.000	29.000.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af kommanditselskabets driftsresultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.