

K/S KASTET 39

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/05/2016

Søren Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S KASTET 39
Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Telefonnummer: 96690399

Fax: 96690393

CVR-nr: 30179153

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

Revisor

LEICHT SIMONSEN STATS-AUTORISERET REVISOR ApS

Jernbanegade 2, 1

Nykøbing M

DK Danmark

CVR-nr: 10415837

P-enhed: 1004883355

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kastet 39.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20/04/2016

Bestyrelse

Søren Hindenburg Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S KASTET 39

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S KASTET 39 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Nykøbing Mors, 20/04/2016

S. Leicht Simonsen
statsautoriseret revisor
LEICHT SIMONSEN STATS AUTORISERET REVISOR ApS
CVR: 10415837

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen beliggende Kastet 39, 7700 Thisted til Fakta.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.415.168, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.615.719.

Årets underskud skyldes, at ledelsen har revurderet det afkastkrav der anvendes ved fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommen. Dette har medført en negativ værdiregulering af investeringsejendommen på kr. 3.350.000.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav.

Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 8,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -800.000 henholdsvis kr. 900.000.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at 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 regnskabsmæssig 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til ekstern forvaltning af ejendommene, kontoromkostninger mv.

Skatter

Årsrapporten indeholder ikke skat eller udskudt skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, og skattepligten påhviler de enkelte kommanditister.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendommen måles herefter til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsjendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Gæld

Gæld i ejendommen måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	1.214.104	1.190.275
Ejendomsomkostninger	2	-32.588	-32.325
Administrationsomkostninger	3	-76.363	-78.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.350.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		34.103	109.125
Bruttoresultat		-2.210.744	1.188.607
Resultat af ordinær primær drift		-2.210.744	1.188.607
Øvrige finansielle omkostninger	4	-204.424	-249.261
Ordinært resultat før skat		-2.415.168	939.346
Årets resultat		-2.415.168	939.346
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.415.168	939.346
I alt		-2.415.168	939.346

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		13.700.000	17.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	13.700.000	17.050.000
Anlægsaktiver i alt		13.700.000	17.050.000
Andre tilgodehavender		869	0
Tilgodehavender i alt		869	0
Omsætningsaktiver i alt		869	0
Aktiver i alt		13.700.869	17.050.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.300.000	1.300.000
Overført resultat		2.315.719	4.880.887
Egenkapital i alt		3.615.719	6.180.887
Gæld til realkreditinstitutter		9.194.949	9.332.628
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	9.194.949	9.332.628
Gæld til realkreditinstitutter		104.679	105.519
Gæld til banker		627.741	1.146.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	18.115
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	157.781	266.485
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		890.201	1.536.485
Gældsforpligtelser i alt		10.085.150	10.869.113
Passiver i alt		13.700.869	17.050.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.300.000	4.880.887	6.180.887
Betalt udbytte	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	2.415.168	2.415.168
Egenkapital, ultimo	1.300.000	2.315.719	3.615.719

Stamkapitalen udgør DKK 13.000.000, hvoraf DKK 1.300.000 er indbetalt kontant.

Noter

1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	1.212.609	1.188.833
Stigning i skatter og afgifter, betalt af lejer	1.495	1.442
	<u>1.214.104</u>	<u>1.190.275</u>

2. Ejendomsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomsskatter	18.910	18.857
Ejendomsforsikring	13.678	13.468
	<u>32.588</u>	<u>32.325</u>

3. Administrationsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskab og revision	18.000	18.000
Selskabs- og ejendomsadministration	58.363	57.968
Gebyrer mv.	0	2.500
	<u>76.363</u>	<u>778.468</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Prioritetsrenter Nykredit, hovestol 7.820.000	146.973	163.035
Prioritetsrenter Nykredit, hovestol 2.035.000	28.408	26.677
Jyske Bank, kassekredit	24.926	54.997
Renter komplementar	4.117	4.552
	<u>204.424</u>	<u>249.261</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	16.001.667
Kostpris ultimo	16.001.667
Værdireguleringer primo	1.048.333
Årets værdiregulering	-3.350.000
Værdiregulering ultimo	-2.301.667
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.700.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.299.628	104.679	9.194.949	5.952.280
	9.299.628	104.679	9.194.949	5.952.280

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 kr.
Skyldig moms	139.781	136.858
Gæld til komplementar	0	111.627
Skyldige omkostninger	18.000	18.000
	157.781	266.485

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav.

Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 8,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -800.000 henholdsvis kr. 900.000.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2017. Det årlige honorar udgør tkr. 59.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 9.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 13.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 3.900, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld