

K/S Sorø

Elmehøjvej 21A, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 31 06 46 78

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.16

Flemming Helge Rasmussen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

K/S Sorø
c/o Flemming Rasmussen
Elmehøjvej 21A
8270 Højbjerg
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 31 06 46 78

Bestyrelse

Ole Blegvad, medlem
Flemming Helge Rasmussen
Jørgen Danielsen
Mads Høgh

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 24. marts 2016

Bestyrelsen

Ole Blegvad

Flemming Helge Rasmussen Jørgen Danielsen

Mads Høgh

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorø 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 24. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Kirkebjergvej 17, Sorø.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.723.267 mod DKK 2.929.818 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.219.182.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Pr. 31.12.2015 har selskabet indgået følgende gældspleje forretninger:

- Valutaswap for t.CHF 3.975 til en fast rente på 3,3200% p.a., modtagende en EUBOR 3M for t.EUR 2.500.
- Valutaswap for t.CHF 3.949 til en fast rente på 3,1700% p.a., modtagende en EUBOR 3M for t.EUR 2.500.
- Renteswap for t.EUR 2.500 til fast rente på 4,4400% p.a., samt betaling af EUBOR 3M.
- Renteswap for t.EUR 2.500 til fast rente på 4,4400% p.a., samt betaling af EUBOR 3M.

Alle ovennævnte indgåede swapaftaler løber frem til 30.12.2018.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	9.268.050	8.970.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-433.942	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	293.966	-273.103
Resultat af primær drift	9.128.074	8.697.647
Andre finansielle indtægter	4.938.307	1.200.182
Andre finansielle omkostninger	-9.343.114	-6.968.011
Finansielle poster i alt	-4.404.807	-5.767.829
Årets resultat	4.723.267	2.929.818
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.723.267	2.929.818
I alt	4.723.267	2.929.818

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	125.400.000	125.833.942
1	Materielle anlægsaktiver i alt	125.400.000	125.833.942
	Anlægsaktiver i alt	125.400.000	125.833.942
	Periodeafgrænsningsposter	0	29.000
	Tilgodehavender i alt	0	29.000
2	Likvide beholdninger	26.835.280	21.601.163
	Omsætningsaktiver i alt	26.835.280	21.630.163
	Aktiver i alt	152.235.280	147.464.105

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	32.500.000	32.500.000
	Overført resultat	-13.280.818	-18.004.085
3	Egenkapital i alt	19.219.182	14.495.915
	Gæld til realkreditinstitutter	79.297.790	81.627.012
	Kreditinstitutter i øvrigt	427.117	3.252.298
	Anden gæld	29.068.815	25.168.847
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	108.793.722	110.048.157
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.842.513	4.578.562
	Gæld til kreditinstitutter	2.948.898	5.911.458
	Deposita	4.676.580	4.562.517
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.375	123.284
	Anden gæld	11.732.010	7.744.212
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.222.376	22.920.033
	Gældsforpligtelser i alt	133.016.098	132.968.190
	Passiver i alt	152.235.280	147.464.105

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	125.833.942	5.000.000
Kostpris pr. 31.12.15	125.833.942	5.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	0	0
Dagsværdireguleringer i året	-433.942	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-433.942	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	5.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	5.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	125.400.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 7,43. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

2. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 26.409, som er stillet til sikkerhed for tabsmarginen på selskabet indgåede afledte finansielle instrumenter. Beløbet kan først udbetales, når de afledte finansielle instrumenter har en positiv markedsværdi efter kreditinstituts vurdering.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	32.500.000	-20.933.903
Forslag til resultatdisponering	0	2.929.818
Saldo pr. 31.12.14	32.500.000	-18.004.085

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	32.500.000	-18.004.085
Forslag til resultatdisponering	0	4.723.267
Saldo pr. 31.12.15	32.500.000	-13.280.818

Selskabskapitalen udgør t.DKK 32.500 og er fuldt indbetalt.

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

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	2.232.513	61.664.806	81.530.303	83.816.671
Kreditinstitutter i øvrigt	2.610.000	0	3.037.117	5.641.201
Anden gæld	0	0	29.068.815	25.168.847
I alt	4.842.513	61.664.806	113.636.235	114.626.719

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 81.530 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.834.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 125.834. Ejerpantebreve-
ne er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.