

**K/S Exnersgade Esbjerg**  
c/o Direktør Stig Christiansen, Rammetoftensvej 21, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 31 17 60 77

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*23/5-2016*



Stig Christiansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Exnersgade Esbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 13. maj 2016

### Bestyrelse

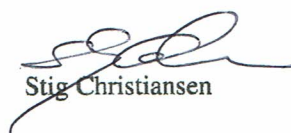
  
Stig Christiansen

  
Claus Christiansen

  
Jesper Fremming

### Komplementar

Komplementarselskabet Exnersgade Esbjerg ApS

  
Stig Christiansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Exnersgade Esbjerg**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Exnersgade Esbjerg for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **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 13. maj 2016

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Ole Skou  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Exnersgade Esbjerg c/o Direktør Stig Christiansen Rammetofte 21 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 31 17 60 77
	Stiftet: 30. december 2007
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Stig Christiansen Claus Christiansen Jesper Fremming
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Exnersgade Esbjerg ApS
<b>Daglig ledelse</b>	Stig Christiansen, Rammetofte 21, 2950 Vedbæk
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelser</b>	BRF kredit Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er primært investering i helt eller delvist ejede investeringsejendomme med henblik på udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsregnskabet i henhold til en afkastmodellen. Årets afkast er sat til 6,5 %. Afkastsatsen tager herefter højde for ejendommens stand og beliggenhed samt en vurdering af lejernes brancheforhold og uopsigelighedsaftaler.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.077.935 kr. mod 1.057.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 914.271 kr. mod 586.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Exnersgade Esbjerg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.077.935</b>	<b>1.057</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	0
Finansielle indtægter	0	12
Finansielle omkostninger	-463.664	-483
<b>Årets resultat</b>	<b>914.271</b>	<b>586</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	914.271	586
<b>Disponeret i alt</b>	<b>914.271</b>	<b>586</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
I Investeringsejendomme	18.300.000	18.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.300.000</u>	<u>18.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.300.000</u></b>	<b><u>18.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	35.000	242
Periodeafgrænsningsposter	14.337	14
Tilgodehavender i alt	<u>49.337</u>	<u>256</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>49.337</u></b>	<b><u>256</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.349.337</u></b>	<b><u>18.256</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	324.000	624
3	Overført resultat	1.328.388	414
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.652.388</b>	<b>1.038</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.414.000	12.414
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.414.000	12.414
	Gæld til pengeinstitutter	3.982.666	4.488
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	19
	Gæld til tilknyttet virksomhed	138.975	139
	Anden gæld	142.308	158
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.282.949	4.804
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.696.949</b>	<b>17.218</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.349.337</b>	<b>18.256</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	19.149.640	19.150
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>19.149.640</b>	<b>19.150</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-1.149.640	-1.150
Årets regulering til dagsværdi	300.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-849.640</b>	<b>-1.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>18.300.000</b>	<b>18.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.204 t.kr..

Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.652 t.kr. til 448 t.kr.

## 2. Virksomhedskapital

Stamkapital pr. 1. januar 2015	624.000	924
Udlodning af stamkapital	-300.000	-300
	<b>324.000</b>	<b>624</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	414.117	-172		
Årets overførte overskud eller underskud	914.271	586		
	<b>1.328.388</b>	<b>414</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til reakreditinstitutter	0	0	12.414.000	12.414
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.414.000</b>	<b>12.414</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.414 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er tinglyst lejekontrakt til fordel for OK A.m.b.A.