

**K/S Ørkildsgade 48,
Svendborg**
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 31427185

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ørkildsgade 48, Svendborg
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31427185

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl
Peter Martin Karlsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Ørkildsgade 48, Svendborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.02.2018

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Peter Martin Karlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Ørkildsgade 48, Svendborg

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ørkildsgade 48, Svendborg for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 08.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 655 t.kr.

Ledelsen anser årets overskud som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 6.623 t.kr.

Selskabet har tilpasset anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af renteswap tilknyttet investeringsejendomme med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2016 i forbindelse med den nye årsregnskabslov. Selskabet indregner nu dagsværdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Indvirkningen udgør en formindskelse af årets resultat før skat på 483 t.kr., for 2016 hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 483 t.kr. Balancesummen og egenkapital er uændret pr. 31.12.2016.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.590.057	1.558.879
Andre eksterne omkostninger		<u>(64.678)</u>	<u>(63.840)</u>
Driftsresultat		1.525.379	1.495.039
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(870.813)</u>	<u>(910.979)</u>
Årets resultat		<u>654.566</u>	<u>584.060</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>654.566</u>	<u>584.060</u>
		<u>654.566</u>	<u>584.060</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		21.900.000	21.900.000
Materielle anlægsaktiver	2	21.900.000	21.900.000
 Anlægsaktiver		 21.900.000	 21.900.000
 Andre tilgodehavender		5.211	0
Tilgodehavender		5.211	0
 Likvide beholdninger		 10.874	 366.889
 Omsætningsaktiver		 16.085	 366.889
 Aktiver		 21.916.085	 22.266.889

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.287.500	3.287.500
Overført overskud eller underskud		3.335.427	2.194.648
Egenkapital		6.622.927	5.482.148
Gæld til realkreditinstitutter		13.218.687	13.732.000
Bankgæld		1.125.000	1.625.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.343.687	15.357.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	527.100	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.300	20.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.101	200.142
Anden gæld		192.970	707.299
Kortfristede gældsforpligtelser		949.471	1.427.741
Gældsforpligtelser		15.293.158	16.784.741
Passiver		21.916.085	22.266.889
Finansielle instrumenter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.287.500	2.194.648	5.482.148
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	486.213	486.213
Årets resultat	0	654.566	654.566
Egenkapital ultimo	3.287.500	3.335.427	6.622.927

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.060	9.625
Renteomkostninger i øvrigt	860.753	901.354
	870.813	910.979
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		22.043.370
Kostpris ultimo		22.043.370
Dagsværdireguleringer primo		(143.370)
Dagsværdireguleringer ultimo		(143.370)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		21.900.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,0% pr. 31.12.2017 mod 6,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,5 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 1.590 kr. mod 1.559 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.000 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som udløber i 2023.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	27.100	0	13.218.687	7.571.919
Bankgæld	500.000	500.000	1.125.000	0
	527.100	500.000	14.343.687	7.571.919

4. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en rentesikringsaftale i form af renteswaps, hvor selskabet betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswappene afdækker renterisikoen på realkreditgælden pr. 31.12.2017.

Renteswappene har udløb 28.12.2018 og dagsværdien udgør negativ 546 t.kr. pr. 31.12.2017 mod negativ 1.032 t.kr. pr. 31.12.2016. Dagsværdien er indregnet i regnskabsposten langfristede gæld.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt mellemværende er der givet transport i lejekontrakter, herunder løbende udbetalinger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.900.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ud over nedenstående ændring af anvendt regnskabspraksis er anvendt regnskabspraksis ikke ændret.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter vedr. gæld tilknyttet investeringsejendomme

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investerings-ejendomme, indregnes nu direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdireguleringer af renteswaps, der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har tilpasset anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af renteswap tilknyttet investeringsejendomme med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2016 i forbindelse med den nye årsregnskabslov. Selskabet indregner nu dagsværdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Indvirkningen udgør en formindskelse af årets resultat før skat på 483 t.kr., for 2016 hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 483 t.kr. Balancesummen og egenkapital er uændret pr. 31.12.2016.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under langfristede gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til erhverv. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.