

K/S Hjørring

c/o Nectar Asset Management ApS
Philip Heymans Alle 3,1.
2900 Hellerup

CVR-nr. 32566162

Årsrapport for 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. april 2016

Thomas Borg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

K/S Hjørring

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Hjørring.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. marts 2016

Bestyrelse

Jacob Therkelsen
Formand

Christian Gersdorff Stenbjerre

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hjørring

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjørring 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 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, 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.

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.

Brøndby, den 15. marts 2016

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor

Bente Kristensen
Registreret revisor

K/S Hjørring

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	K/S Hjørring c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Alle 3,1. 2900 Hellerup
CVR-nr.	32566162
Stiftelsesdato	1. november 2009
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jacob Therkelsen, Formand Christian Gersdorff Stenbjerre
Komplementar	Komplementarselskabet Hjørring ApS c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymann Alle 3, 1. 2900 Hellerup
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350 A, 2. 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af ejendom i Hjørring.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen er værdisat til DKK 17.119.914, svarende til et afkast på 6,14 % baseret på de budgetterede tal for 2016. Ved en ændring på afkastkravet på +/- 0,5 %-point vil værdien af ejendommen være henholdsvis 15.828.313 og 18.634.752.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2015 udviklede sig som forventet og ejendommens driftsresultat blev på DKK 501.345, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Hjørring for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for perioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler, salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatter

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos de enkelte kommanditister, som selv skal selvangive den skattepligtige indkomst af deres andel af kommanditselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.222.530	1.201.448
Driftsomkostninger	1	-67.150	-83.721
Andre eksterne omkostninger	2	-85.669	-72.787
Bruttoresultat		1.069.711	1.044.939
Finansielle omkostninger	3	-568.366	-724.078
Årets resultat		501.345	320.861
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		501.345	320.861
		501.345	320.861

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendom	4	17.119.914	17.119.914
Materielle anlægsaktiver		17.119.914	17.119.914
Anlægsaktiver		17.119.914	17.119.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		129.345	126.808
Tilgodehavende investorkapital		10.944	19.694
Periodeafgrænsningsposter		16.526	17.977
Tilgodehavender		156.815	164.480
Omsætningsaktiver		156.815	164.480
Aktiver		17.276.729	17.284.394

K/S Hjørring

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.942.500	2.942.500
Overført resultat		1.352.980	851.635
Egenkapital	5	4.295.480	3.794.135
Gæld til banker		11.210.100	11.531.788
Anden gæld		760.019	956.623
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.970.119	12.488.411
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		525.700	500.000
Gæld til banker		2.990	20.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	20.001
Mellemregning Komplementarselskabet Hjørring ApS		153.135	148.489
Anden gæld	7	206.829	211.778
Periodeafgrænsningsposter		103.476	101.447
Kortfristede gældsforpligtelser		1.011.130	1.001.848
Gældsforpligtelser		12.981.249	13.490.259
Passiver		17.276.729	17.284.394
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
Note 1 - Driftsomkostninger		
Udvendig vedligehold	0	27.200
Ejendomsskat	36.629	35.932
Forsikring	21.291	20.589
Tinglysning	9.230	0
Driftsomkostninger i alt	67.150	83.721

Note 2 - Andre eksterne omkostninger

Revisorhonorar, afsat	19.000	20.000
Revisorhonorar, regulering tidligere år	3.000	2.000
Administrationshonorar	57.980	50.000
Gebyrer bank, giro m.v.	5.689	787
Andre eksterne omkostninger i alt	85.669	72.787

Note 3 - Finansielle omkostninger

Renter KK	869	2.509
Renter lån 7.425	259.689	350.539
Renter lån 2.490	87.088	117.555
Renter lån 3.305	130.212	159.923
Renter lån 2.000 GI	58.261	77.836
Renter mellemregning Hjørring ApS	5.897	5.860
Renter, gældsbrief Kudsk Invest ApS	17.751	0
Amortisering af låneomkostninger	8.600	8.600
Bankgebyrer	0	1.256
	568.367	724.078

Note 4 - Investeringsejendom

Kostpris primo	17.119.914	17.119.914
Investeringsejendom i alt	17.119.914	17.119.914

Noter

2015

2014

Note 5 - Egenkapital

Egenkapitalbevægelser	Primo	Forslag til resultat-disp.	Ultimo
Virksomhedskapital	2.942.500	0	2.942.500
Overført resultat	851.635	501.345	1.352.980
	<u>3.794.135</u>	<u>501.345</u>	<u>4.295.480</u>

Stamkapitalen er fordelt således:

1.000 anpartar á nominelt kr. 17.000

17.000.000	17.000.000
<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>

Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	11.831.788	11.556.200	320.500	10.325.000
Global Investment A/S	1.156.623	0	0	0
Gældsbrief Kudsk Invest ApS	0	965.219	205.200	0
Stiftelsesomkostninger	-34.200	-25.600	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.954.211</u>	<u>12.495.819</u>	<u>517.100</u>	<u>10.325.000</u>

Note 7 - Anden gæld

Skyldig moms, primo	144.924	75.024
Udgående moms	306.140	300.860
Indgående moms	-20.245	-26.050
Angivet moms og afgifter	-290.844	-204.910
Mellemregning GI	0	66.854
Ydelse Kudsk Invest ApS	66.854	0
Anden gæld i alt	<u>206.829</u>	<u>211.778</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der tinglyst pant t.kr. 17.425 i ejendommen samt givet transport i resthæftelser.

Kommanditisterne hæfter i alt for t.kr. 17.000. Resthæftelsen udgør således t.kr. 14.057.