

K/S Fyns Erhverv

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruunsgade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 32658679

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2016

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Ledelsespåtegning

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

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.

Aarhus, den 19. januar 2016

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse

Carsten Hvidberg Madsen
Formand

Lars Horst Petersen

Bo Falk Mørkenborg

Komplementar

Ejendomsselskabet Fyns Erhverv ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Fyns Erhverv

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fyns Erhverv 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.

Aarhus, den 19. januar 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet forestår driften af 2 butiksejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i kommanditselskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Forventningerne til det kommende regnskabsår er et resultat i samme størrelsesorden inden eventuelle værdi- og kursreguleringer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes således, at de svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler kommanditselskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen. Reguleringer af tegnede sikringsinstrumenter indregnes under regulering af gæld til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

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. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

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. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		3.250.156	3.141.627
Dagsværdireguleringer af gæld		158.349	-91.110
Driftsresultat		3.408.505	3.050.517
Finansielle indtægter		25	214
Finansielle omkostninger		-813.737	-885.753
Årets resultat		2.594.793	2.164.978
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.594.793	2.164.978
		2.594.793	2.164.978

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	47.137.564	47.137.564
Materielle anlægsaktiver		47.137.564	47.137.564
Anlægsaktiver		47.137.564	47.137.564
Andre tilgodehavender		63.021	7.914
Tilgodehavender		63.021	7.914
Omsætningsaktiver		63.021	7.914
Aktiver		47.200.585	47.145.478

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	9.000.000	9.000.000
Overført resultat	3	8.706.486	6.611.693
Egenkapital		17.706.486	15.611.693
Gæld til realkreditinstitutter		22.550.000	23.350.000
Gæld til banker		3.188.000	4.288.394
Langfristede gældsforpligtelser	4	25.738.000	27.638.394
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.900.000	1.900.000
Gæld til banker		487.326	536.419
Modtagne forudbetalinger fra kunder		339.856	274.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.735	90.623
Anden gæld		964.182	1.094.160
Kortfristede gældsforpligtelser		3.756.099	3.895.391
Gældsforpligtelser		29.494.099	31.533.785
Passiver		47.200.585	47.145.478
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Fyns Erhverv

Noter

1. Investeringsejendomme

Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,2% - 7,3% mod en kapitaliseringsfaktor på 7,0% - 7,1% pr. 31.12.2014.

	31.12.15	31.12.14
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	9.000.000	9.000.000
Saldo ultimo	9.000.000	9.000.000

Grundkapitalen er forhøjet med kr. 1.500.000 i 2010.

3. Overført resultat

Saldo primo	6.611.693	5.246.715
Årets resultat	2.594.793	2.164.978
Udlodning kommanditister	-500.000	-800.000
Saldo ultimo	8.706.486	6.611.693

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.550.000	800.000	17.975.000
Gæld til banker	3.188.000	1.100.000	0
	25.738.000	1.900.000	17.975.000

5. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 23.350.000 og bankgæld kr. 4.775.326 er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 38.319.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 47.137.564 samt transport i lejekontrakt og husleje garanti.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst hæftelse nominel kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 23.654.600.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.