K/S Assens

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 07 94 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/1 2016

Michael Brask-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 22. januar 2016

Bestyrelse

Per Anton Hostrup Larsen formand	Ebbe Foghsgaard	Henrik Lintner
Lars Clemmensen	Annette Hill-Madsen	Ulla Poulsen
Jens Schmidt Nielsen		

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Assens

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Assens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 22. januar 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Assens c/o Access Invest A/S Østerbro 7 7800 Skive CVR-nr.: 34 07 94 20 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Skive
Bestyrelse	Per Anton Hostrup Larsen, formand Ebbe Foghsgaard Henrik Lintner Lars Clemmensen Annette Hill-Madsen Ulla Poulsen Jens Schmidt Nielsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Østergade 74, Assens.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.019.381, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 9.256.752.

Forventninger for det kommende år

For det kommende regnskabsår forventes en god økonomisk udvikling og et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		**1.304.870**	**1.279.284**
Ejendomsomkostninger		-28.939	-8.503
Bruttoresultat før værdireguleringer		**1.275.931**	**1.270.781**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.279	26.931
Bruttoresultat efter værdireguleringer		**1.274.652**	**1.297.712**
Administrationsomkostninger		-107.465	-112.862
Resultat før finansielle poster		**1.167.187**	**1.184.850**
Finansielle indtægter		111	458
Finansielle omkostninger	2	-147.917	-149.458
Resultat før skat		**1.019.381**	**1.035.850**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**1.019.381**	**1.035.850**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	770.000	700.000
Overført resultat	249.381	335.850
	1.019.381	**1.035.850**

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		19.324.600	19.324.600
Materielle anlægsaktiver	3	**19.324.600**	**19.324.600**
Anlægsaktiver		**19.324.600**	**19.324.600**
Andre tilgodehavender		248	15.162
Periodeafgrænsningsposter		6.000	6.000
Tilgodehavender		**6.248**	**21.162**
Likvide beholdninger		**173.094**	**151.909**
Omsætningsaktiver		**179.342**	**173.071**
Aktiver		**19.503.942**	**19.497.671**
Passiver			
Stamkapital		7.420.000	7.420.000
Overført resultat		1.836.752	1.587.371
Egenkapital	4	**9.256.752**	**9.007.371**
Gæld til realkreditinstitutter		9.603.273	9.879.654
Langfristede gældsforpligtelser	5	**9.603.273**	**9.879.654**
Gæld til realkreditinstitutter	5	277.514	276.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.582	73.898
Anden gæld		290.821	260.688
Kortfristede gældsforpligtelser		**643.917**	**610.646**
Gældsforpligtelser		**10.247.190**	**10.490.300**
Passiver		**19.503.942**	**19.497.671**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		DKK	DKK
1	**Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser**		
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-1.279	26.931
		-1.279	**26.931**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.622	3.660
	Andre finansielle omkostninger	144.295	145.798
		147.917	**149.458**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	19.324.600
Kostpris 31. december	19.324.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**19.324.600**

Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 DKK 5.500.000

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,89 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,64	6,89	7,14
Dagsværdi	20.044.684	19.324.600	18.640.994
Ændring i dagsværdi	720.084	0	-683.606

4 Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	7.420.000	1.587.371	9.007.371
Årets udlodning	0	-770.000	-770.000
Årets resultat	0	1.019.381	1.019.381
Egenkapital 31. december	**7.420.000**	**1.836.752**	**9.256.752**

Stamkapitalen består af 1.000 kommanditanparter à nominelt DKK 7.420. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har udover stiftelsen af selskabet ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.472.453	8.758.610
Mellem 1 og 5 år	1.130.820	1.121.044
Langfristet del	9.603.273	9.879.654
Inden for 1 år	277.514	276.060
	9.880.787	**10.155.714**

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	19.324.600	19.324.600

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Assens for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte ejendomsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.