

Partnerselskabet Kristrup Ejendomme

CVR-nr. 35026436

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. april 2016

Christoffer Iversen
Dirigent

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme.

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.

København, den 12. februar 2016

Direktion

Birgit Arentoft
Direktør

Bestyrelse

Ole M. Thomsen
Formand

Birgit Arentoft
Direktør

Annette Scherling

Anne Sofie Brandt Petersen

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme 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.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. februar 2016

**SkatteInform Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 948.668, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 23.514.276, og en egenkapital på kr. 7.833.813. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Partnerselskabet Krstrup Ejendomme Østbanegade 55 2100 København Ø
CVR-nr.	35026436
Stiftelsesdato	10. januar 2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Ole M. Thomsen, Formand Birgit Arentoft, Direktør Annette Scherling Anne Sofie Brandi Petersen
Direktion	Birgit Arentoft, Direktør
Revisor	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1. tv 1360 København K CVR-nr.: 35394206

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til ejendommens drift samt omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

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.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.518.863	1.496.818
Driftsresultat		1.518.863	1.496.818
Finansielle indtægter		39.260	29.966
Finansielle omkostninger		-609.455	-693.358
Resultat før skat		948.668	833.426
Årets resultat		948.668	833.426
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		77.810	0
Overført resultat		870.858	833.426
		948.668	833.426

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	21.733.997	21.641.369
Materielle anlægsaktiver		<u>21.733.997</u>	<u>21.641.369</u>
Anlægsaktiver		<u>21.733.997</u>	<u>21.641.369</u>
Andre tilgodehavender		898	13.510
Periodeafgrænsningsposter		5.438	5.056
Tilgodehavender		<u>6.336</u>	<u>18.566</u>
Likvide beholdninger		<u>1.773.943</u>	<u>1.673.481</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.780.279</u>	<u>1.692.047</u>
Aktiver		<u>23.514.276</u>	<u>23.333.416</u>

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.900.000	5.900.000
Overført resultat		1.856.003	985.145
Udbytte for regnskabsåret		77.810	0
Egenkapital	2	7.833.813	6.885.145
Gæld til realkreditinstitutter		10.883.614	11.476.634
Gæld til banker		3.375.000	3.779.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.258.614	15.255.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.022.273	881.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.523	89.586
Anden gæld		306.053	221.452
Kortfristede gældsforpligtelser		1.421.849	1.192.637
Gældsforpligtelser		15.680.463	16.448.271
Passiver		23.514.276	23.333.416
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Personaleforhold	5		

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Noter

	2015	2014
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	21.641.369	21.705.343
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	92.628	0
Afgang i årets løb	0	-63.974
Kostpris ultimo	21.733.997	21.641.369
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.733.997	21.641.369

Offentlig ejendomsværdi 2014: kr. 6.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 7,5 %

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	5.900.000	985.145		6.885.145
Forslag til årets resultatdisponering		870.858	77.810	948.668
	5.900.000	1.856.003	77.810	7.833.813

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.883.614	594.273	8.735.390
Gæld til banker	3.375.000	428.000	1.467.000
	14.258.614	1.022.273	10.202.390

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på DKK 12.093.000.

Til sikkerhed for kassekredit er tinglyst ejerpantebrev til Ringkjøbing Landbobank A/S på kr. DKK 4.000.000.

5. Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i 2015 ligesom der ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.