

Partnerselskabet Kristrup Ejendomme

CVR-nr. 35026436

Årsrapport 2016

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. april 2017

Christoffer Iversen
Dirigent

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. januar 2017

Direktion

Birgit Arentoft
Direktør

Bestyrelse

Ole M. Thomsen
Formand

Birgit Arentoft

Annette Scherling

Anne Sofie Brandt Petersen

Partnerselskabet Kristrup Ejendomme

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Partnerselskabet Kristrup Ejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Kristrup Ejendomme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 16. januar 2017

**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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 4.346.227, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 26.670.304, og en egenkapital på kr. 12.102.230. 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.

Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i 2016 ligesom der ikke er udbetalt vederlag til ledelsen.

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 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Ole M. Thomsen, Formand Birgit Arentoft 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 2016 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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udbytte i regnskabsåret

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.493.483	1.518.863
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	1	3.266.003	0
Driftsresultat		4.759.486	1.518.863
Finansielle indtægter		39.728	39.260
Finansielle omkostninger		-452.987	-609.455
Resultat før skat		4.346.227	948.668
Årets resultat		4.346.227	948.668
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		96.200	77.810
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		3.266.003	0
Overført resultat		984.024	870.858
		4.346.227	948.668

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	25.000.000	21.733.997
Materielle anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>21.733.997</u>
Anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>21.733.997</u>
Andre tilgodehavender		987	898
Periodeafgrænsningsposter		5.512	5.438
Tilgodehavender		<u>6.499</u>	<u>6.336</u>
Likvide beholdninger		<u>1.663.805</u>	<u>1.773.943</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.670.304</u>	<u>1.780.279</u>
Aktiver		<u>26.670.304</u>	<u>23.514.276</u>

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.900.000	5.900.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.266.003	0
Overført resultat		2.840.027	1.856.003
Udbytte for regnskabsåret		96.200	77.810
Egenkapital	2	12.102.230	7.833.813
Gæld til realkreditinstitutter		10.299.193	10.883.614
Gæld til banker		2.793.000	3.375.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.092.193	14.258.614
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.035.237	1.022.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.504	93.523
Anden gæld		357.140	306.053
Kortfristede gældsforpligtelser		1.475.881	1.421.849
Gældsforpligtelser		14.568.074	15.680.463
Passiver		26.670.304	23.514.276
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Noter

	2016	2015
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	21.733.997	21.641.369
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	92.628
Kostpris ultimo	21.733.997	21.733.997
Årets opskrivninger	3.266.003	0
Opskrivninger ultimo	3.266.003	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	21.733.997

Offentlig ejendomsværdi (vurderingsår) 2015: kr. 6.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 6,83 %. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af driftsomkostninger og forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Opskrivnings- henlæggelser	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	5.900.000		1.856.003	77.810	7.833.813
Udbetalt udbytte fra sidste år				-77.810	-77.810
Forslag til årets resultatdisponering	0	3.266.003	984.024	96.200	4.346.227
	5.900.000	3.266.003	2.840.027	96.200	12.102.230

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.299.193	603.237	8.094.923
Gæld til banker	2.793.000	432.000	503.000
	13.092.193	1.035.237	8.597.923

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 DKK 4.000.000.