
K/S Slagelse 1

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

Årsrapport for 2015

(regnskabsår 29/9 - 31/12)

CVR-nr. 37 11 95 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/4 2016

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 29. september - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. september - 31. december 2015 for K/S Slagelse 1.

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 31. marts 2016

Bestyrelse

Peter Hededam Christensen
formand

Lene Hübertz Olesen

Niels Kristensen

Inga Vilstrup

Vinnie Rye Krogh

Hans Kristian Gade-Kristensen

Ole Jertrum

Ole Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Slagelse 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Slagelse 1 for regnskabsåret 29. september - 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 29. september - 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 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Slagelse 1
c/o Access Invest A/S
Østerbro 7
7800 Skive

CVR-nr.: 37 11 95 63
Regnskabsperiode: 29. september - 31. december
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Peter Hededam Christensen, formand
Lene Hübertz Olesen
Niels Kristensen
Inga Vilstrup
Vinnie Rye Krogh
Hans Kristian Gade-Kristensen
Ole Jertrum
Ole Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen
Gammeltorv 6
1457 København K

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Hostrupvej 6
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Holbækvej 6, Slagelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 901.295, heraf værdireguleringer på DKK -1.029.542, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.578.705.

Selskabet er stiftet den 29. september 2015. Den 1. december 2015 erhvervede selskabet ejendommen Holbækvej 6, Slagelse.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 29. september - 31. december

	Note	2015 DKK
Nettoomsætning		115.600
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.029.542
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-913.942
Administrationsomkostninger		-182.456
Resultat af ordinær primær drift		-1.096.398
Andre driftsindtægter		300.000
Resultat før finansielle poster		-796.398
Finansielle omkostninger		-104.897
Resultat før skat		-901.295
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-901.295

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-901.295
		-901.295

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Aktiver		
Investeringsejendomme		22.800.000
Materielle anlægsaktiver	2	22.800.000
Anlægsaktiver		22.800.000
Andre tilgodehavender		488.982
Periodeafgrænsningsposter		13.574
Tilgodehavender		502.556
Omsætningsaktiver		502.556
Aktiver		23.302.556
Passiver		
Stamkapital		9.480.000
Overført resultat		-901.295
Egenkapital	3	8.578.705
Gæld til realkreditinstitutter		10.317.063
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.317.063
Kreditinstitutter		3.809.319
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.000
Anden gæld		547.469
Kortfristede gældsforpligtelser		4.406.788
Gældsforpligtelser		14.723.851
Passiver		23.302.556
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	

Noter til årsregnskabet

	2015
	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.027.480
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-2.062
	<u>-1.029.542</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 29. september	0
Tilgang i årets løb	23.827.480
Kostpris 31. december	<u>23.827.480</u>
Værdireguleringer 29. september	0
Årets værdireguleringer	<u>-1.027.480</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.027.480</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.800.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 DKK 11.600.000.	

Noter til årsregnskabet

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,08%. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	5,83	6,08	6,33
Dagsværdi	23.794.168	22.800.000	21.914.692
Ændring i dagsværdi	994.168	0	-885.308

3 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 29. september	9.480.000	0	9.480.000
Årets resultat	0	-901.295	-901.295
Egenkapital 31. december	9.480.000	-901.295	8.578.705

Stamkapitalen består af 9.480.000 kommanditanparter à nominelt DKK 1. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

4 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:

	<u>2015</u>
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	<u>10.317.063</u>
	<u>10.317.063</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	22.800.000
---	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Slagelse 1 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende år er selskabets første regnskabsår.

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 finansiell 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

Huslejeindtægter består af huslejeindtægter, som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusivt 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

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

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 kan karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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 investerings-ejendomme.

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.