

K/S Hildesheim Invest

CVR-nr. 30 60 19 20

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.02.15

Martin Lund Madsen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Viborg
Gl. Skivevej 73
8800 Viborg

Tel.: 86 61 18 11
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 15

Virksomheden

K/S Hildesheim Invest
Hovedvejen A1 26
6740 Bramming
Hjemsted: Esbjerg
CVR-nr.: 30 60 19 20

Ledelse

Komplementaranpartsselskabet Hildesheim Invest

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for K/S Hildesheim Invest.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 27. januar 2015

Ledelsen

Komplementaranpartsselskabet Hildesheim Invest

Til ejerne i K/S Hildesheim Invest**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hildesheim Invest for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

Viborg, den 27. januar 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,0%, hvilket efter ledelsens skøn er et udtryk for det nuværende markedsniveau. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 1.227.356 mod DKK 1.946.554 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.018.088.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste	1.395.850	1.397.239
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	53.447	804.120
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-5.495	-5.402
Resultat af primær drift	1.443.802	2.195.957
Andre finansielle indtægter	10.886	9.724
Andre finansielle omkostninger	-227.332	-259.127
Årets resultat	1.227.356	1.946.554
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.227.356	1.946.554
I alt	1.227.356	1.946.554

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	23.876.000	23.876.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	23.876.000	23.876.000
	Anlægsaktiver i alt	23.876.000	23.876.000
	Andre tilgodehavender	26.291	26.782
	Tilgodehavender i alt	26.291	26.782
	Likvide beholdninger	446	0
	Omsætningsaktiver i alt	26.737	26.782
	Aktiver i alt	23.902.737	23.902.782

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat	7.018.088	5.817.185
3	Egenkapital i alt	13.018.088	11.817.185
	Gæld til realkreditinstitutter	8.541.356	9.198.200
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.041.848	1.343.266
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.583.204	10.541.466
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	920.000	927.000
	Gæld til kreditinstitutter	315.263	414.581
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.865	17.905
	Anden gæld	48.317	184.645
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.301.445	1.544.131
	Gældsforpligtelser i alt	10.884.649	12.085.597
	Passiver i alt	23.902.737	23.902.782
5	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til selskabets administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Indbetalingsforpligtelsen i forhold til det realiserede skattemæssige resultat er indregnet i kommanditisternes beregnede indskud, der således udgør alle regnskabsårets indbetalingsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Virksomheden måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,0%, hvilket efter ledelsens skøn er et udtryk for det nuværende markedsniveau. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet og måling af investeringsejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	23.071.880
Valutakursregulering	-53.447
Kostpris pr. 31.12.14	23.018.433
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.13	804.120
Dagsværdireguleringer i året	53.447
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	857.567
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	23.876.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	6.000.000	3.870.763
Valutakursregulering	0	-132
Forslag til resultatdisponering	0	1.946.554
Saldo pr. 31.12.13	6.000.000	5.817.185

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	6.000.000	5.817.185
Valutakursregulering	0	-26.453
Forslag til resultatdisponering	0	1.227.356
Saldo pr. 31.12.14	6.000.000	7.018.088

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	622.000	6.010.000	9.163.356	9.827.200
Kreditinstitutter i øvrigt	298.000	0	1.339.848	1.641.266
I alt	920.000	6.010.000	10.503.204	11.468.466

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 9.163.356, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 23.876.000.

Virksomheden har udstedt skadesløsbrev på EUR 3.200.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendom.