

# **K/S Hildesheim Invest**

Hovedvejen A1 26, 6740 Bramming  
CVR-nr. 30 60 19 20

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.01.16

Martin Lund Madsen  
Dirigent



---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

---

---

**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 01.01.15 - 31.12.15 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 25. januar 2016

**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 01.01.15 - 31.12.15, 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. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 25. januar 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

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 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.454.181 mod DKK 1.227.356 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.505.322.

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.

### Virksomhedens forventede udvikling

Ledelsen forventer at resultatet for 2016 er på niveau med resultatet af indeværende regnskabsår.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.409.578</b>	<b>1.395.850</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	262.375	53.447
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-5.495
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.671.953</b>	<b>1.443.802</b>
Andre finansielle indtægter	1	10.886
Andre finansielle omkostninger	-217.773	-227.332
<b>Årets resultat</b>	<b>1.454.181</b>	<b>1.227.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.454.181	1.227.356
<b>I alt</b>	<b>1.454.181</b>	<b>1.227.356</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.199.000	23.876.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.199.000</b>	<b>23.876.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.199.000</b>	<b>23.876.000</b>
	Andre tilgodehavender	26.446	26.291
	Periodeafgrænsningsposter	27.511	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.957</b>	<b>26.291</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>446</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.957</b>	<b>26.737</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.252.957</b>	<b>23.902.737</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat	8.505.322	7.018.087
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.505.322</b>	<b>13.018.087</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.924.977	8.541.356
	Kreditinstitutter i øvrigt	746.750	1.041.848
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.671.727</b>	<b>9.583.204</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	927.000	920.000
	Gæld til kreditinstitutter	53.495	315.264
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.910	17.865
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.677	0
	Anden gæld	47.826	48.317
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.075.908</b>	<b>1.301.446</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.747.635</b>	<b>10.884.650</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.252.957</b>	<b>23.902.737</b>
<b>5</b>	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.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital**

Indbetalingsforpligtelsen i forhold til det realiserede skattemæssige resultat indregnes 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 01.01.15 - 31.12.15 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. 31.12.14	23.018.433
Valutakursregulering	58.582
Kostpris pr. 31.12.15	23.077.015
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	857.568
Valutakursregulering	2.042
Dagsværdireguleringer i året	262.375
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	1.121.985
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	24.199.000
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	1.121.985

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og 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 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	6.000.000	5.817.184
Valutakursregulering	0	-26.453
Forslag til resultatdisponering	0	1.227.356
Saldo pr. 31.12.14	6.000.000	7.018.087

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	6.000.000	7.018.087
Valutakursregulering	0	33.054
Forslag til resultatdisponering	0	1.454.181
Saldo pr. 31.12.15	6.000.000	8.505.322

Virksomhedskapitalen udgør DKK 6.000.000 og er fuldt indbetalt.

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 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	629.000	5.386.000	8.553.977	9.163.356
Kreditinstitutter i øvrigt	298.000	0	1.044.750	1.339.848
I alt	927.000	5.386.000	9.598.727	10.503.204

## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 8.553.977, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 24.199.000.

Virksomheden har udstedt skadesløsbrev på EUR 3.200.000, der giver pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 24.199.000.