

**K/S Frederikshavn Detail
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 28135750**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2016

Dirigent

Navn: Morten Bay Brødbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Frederikshavn Detail
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28135750
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Hans Grube
Allan Pram Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Frederikshavn Detail.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31.05.2016

Direktion

Hans Grube

Allan Pram Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Frederikshavn Detail

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederikshavn Detail for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har likviditetsmæssige udfordringer, og at der forhandles med lejer om en forlænget lejekontrakt henholdsvis lejens størrelse. Endvidere forhandles der med selskabets finansielle kreditorer om refinansiering. Selskabets ledelse forventer, at der kan indgås aftaler med lejer og de finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til supplerende indbetalinger fra kommanditister vil være i stand til at dække sine forpligtelser frem til mindst den 31. december 2016. Selskabets fortsatte drift afhænger af indholdet af de forventede aftaler og kommanditisternes evne og vilje til at indbetale de nødvendige supplerende indbetalinger.

Selskabets ejendom er indregnet til en skønnet dagsværdi på 27.800 t.kr., og det er som følge af foranstående forhold usikkert, om den indregnede værdi kan opnås, såfremt selskabet ikke er en going-concern, og ejendommen vil skulle tvangssælges. Vi er enige i selskabets beskrivelse af de betydelige usikkerheder, som er gældende omkring selskabets økonomiske situation og den afsmittende usikkerhed på dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

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 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 23 bk og 23 eg, Frederikshavn Jorder, beliggende Gl. Skagensvej 79 og 85, 9900 Frederikshavn.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har likviditetsmæssige udfordringer, og der forhandles med lejer om en forlænget lejekontrakt henholdsvis lejens størrelse. Endvidere forhandles der med selskabets finansielle kreditorer om refinansiering. Selskabets ledelse forventer, at der kan indgås aftaler med lejer og de finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til supplerende indbetalinger fra kommanditister vil være i stand til at dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2016.

Investeringsejendommen er, med udgangspunkt i at selskabet er en going-concern, optaget til en vurderet dagspris på 27.800 t.kr., hvilket er 200 t.kr. højere end i 2014. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2014: 6,75% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, bankgebyrer og nettokurstab vedrørende gæld mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter realkreditlignende gæld og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlignende lån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.836.385	1.823.982
Ejendomsomkostninger		(9.612)	0
Bruttoresultat		1.826.773	1.823.982
Andre driftsomkostninger		(118.832)	(120.036)
Driftsresultat		1.707.941	1.703.946
Andre finansielle omkostninger	2	(695.232)	(988.260)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		1.012.709	715.686
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	200.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		11.280	309.597
Årets resultat		<u>1.223.989</u>	<u>1.225.283</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.223.989	1.225.283
		<u>1.223.989</u>	<u>1.225.283</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		27.800.000	27.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>27.800.000</u>	<u>27.600.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>27.800.000</u>	 <u>27.600.000</u>
 Andre tilgodehavender		13.779	9.345
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	4	43.750	43.750
Tilgodehavender		<u>57.529</u>	<u>53.095</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>57.529</u>	 <u>53.095</u>
 Aktiver		 <u>27.857.529</u>	 <u>27.653.095</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		2.637.634	2.637.634
Overført overskud eller underskud		<u>5.045.452</u>	<u>3.821.463</u>
Egenkapital		<u>7.693.086</u>	<u>6.469.097</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5	<u>14.965.496</u>	<u>16.444.502</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.965.496</u>	<u>16.444.502</u>
Bankgæld		618.955	1.156.153
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.521.560	531.863
Anden gæld	6	<u>3.058.432</u>	<u>3.051.480</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.198.947</u>	<u>4.739.496</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.164.443</u>	<u>21.183.998</u>
Passiver		<u>27.857.529</u>	<u>27.653.095</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	2.637.634	3.821.463	6.469.097
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.223.989</u>	<u>1.223.989</u>
Egenkapital ultimo	<u>10.000</u>	<u>2.637.634</u>	<u>5.045.452</u>	<u>7.693.086</u>

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Going concern

Selskabet har likviditetsmæssige udfordringer, og der forhandles med lejer om en forlænget lejekontrakt henholdsvis lejens størrelse. Endvidere forhandles der med selskabets finansielle kreditorer om refinansiering. Selskabets ledelse forventer, at der kan indgås aftaler med lejer og de finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til supplerende indbetalinger fra kommanditister vil være i stand til at dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2016.

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlignende lån	417.274	680.395
Bankgæld, driftskredit	42.586	80.180
Pantebreve	233.974	226.300
Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS	1.398	1.385
	695.232	988.260

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.625.000
Kostpris ultimo	25.625.000
Dagsværdireguleringer primo	1.975.000
Årets dagsværdireguleringer	200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	2.175.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.800.000

4. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører tilgodehavende supplerende indbetalinger fra en kommanditist. Det er fortsat ledelsens forventning, at tilgodehavendet indbetales til selskabet.

Noter

5. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlignende lån I	818.075	3.315.116	4.220.146
Realkreditlignende lån II	357.859	1.566.484	2.033.451
Realkreditlignende lån III	82.720	377.510	616.211
Pantebreve	262.906	801.857	2.034.721
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	1.521.560	6.060.967	8.904.529
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	1.508.551	6.005.717	8.873.369
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	16.527.086		
Nom. værdi	(16.387.637)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	139.449		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	(150.729)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser, indtægt	(11.280)		

6. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS	142.183	140.865
Deposita	918.193	911.991
Gæld til kommanditister	1.751.000	1.751.000
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	227.056	226.159
Diverse	0	1.465
	3.058.432	3.051.480

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 27.800.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlignende lån, pantebreve og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

Noter

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS.