

K/S Frederikshavn Detail

CVR-nr. 28135750

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2015

Dirigent

Navn: Morten Bay Brødbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Egenkapitalopgørelse for 2014	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Frederikshavn Detail
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28135750
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Peter Mørch
Allan Pram Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 06.05.2015

Direktion

Peter Mørch

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 06.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 27.600 t.kr., hvilket er 200 t.kr. højere end i 2013. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2013: 6,75% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2014 udtrykker dagsværdien af investerings-ejendommen 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2013. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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.

Øvrige reserver

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger til egenkapitalen fra kommanditisterne.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		1.823.982	1.810.045
Ejendomsomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(14.500)</u>
Bruttoresultat		1.823.982	1.795.545
Andre driftsomkostninger	2	<u>(120.036)</u>	<u>(127.647)</u>
Driftsresultat		1.703.946	1.667.898
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(988.260)</u>	<u>(1.053.360)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		715.686	614.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	200.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>309.597</u>	<u>273.698</u>
Årets resultat		<u>1.225.283</u>	<u>1.088.236</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.225.283</u>	<u>1.088.236</u>
		<u>1.225.283</u>	<u>1.088.236</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		27.600.000	27.400.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>27.600.000</u>	<u>27.400.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>27.600.000</u>	 <u>27.400.000</u>
 Andre tilgodehavender		9.345	4.978
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5	43.750	43.750
Tilgodehavender		<u>53.095</u>	<u>48.728</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>53.095</u>	 <u>48.728</u>
 Aktiver		 <u>27.653.095</u>	 <u>27.448.728</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		2.637.634	2.637.634
Overført overskud eller underskud		3.821.463	2.596.180
Egenkapital		<u>6.469.097</u>	<u>5.243.814</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	6	16.444.502	17.066.523
Langfristede gældsforpligtelser		<u>16.444.502</u>	<u>17.066.523</u>
Bankgæld		1.156.153	1.377.103
Kreditinstitutter i øvrigt		531.863	679.588
Anden gæld	7	3.051.480	3.081.700
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.739.496</u>	<u>5.138.391</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.183.998</u>	<u>22.204.914</u>
Passiver		<u>27.653.095</u>	<u>27.448.728</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	2.637.634	2.596.180	5.243.814
Årets resultat	0	0	1.225.283	1.225.283
Egenkapital ultimo	10.000	2.637.634	3.821.463	6.469.097

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Tagreparation	0	14.500
	0	14.500

2. Andre driftsomkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Difko Administration A/S	78.925	78.326
Øvrige honorarer, Difko Administration A/S	500	15.000
Komplementarvederlag, Frederikshavn Detail ApS	1.400	1.400
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000	20.000
Advokat	8.065	0
Diverse	11.146	12.921
	120.036	127.647

Selskabet har i 2014 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration samt øvrige honorarer, jf. ovenstående, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

3. Andre finansielle omkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Realkreditlignende lån	680.395	677.913
Bankgæld, driftskredit	80.180	138.328
Pantebreve	226.300	235.744
Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS	1.385	1.375
	988.260	1.053.360

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.625.000
Kostpris ultimo	25.625.000
Dagsværdireguleringer primo	1.775.000
Årets dagsværdireguleringer	200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.975.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.600.000

5. 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.

6. Kreditinstitutter i øvrigt

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlignende lån I	0	2.180.901	6.119.099
Realkreditlignende lån II	72.139	324.626	738.188
Realkreditlignende lån III	345.284	1.463.556	2.556.046
Pantebreve	114.440	730.734	2.331.352
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	531.863	4.699.817	11.744.685
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	519.940	4.649.276	11.656.420
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	16.976.365		
Nom. værdi	(16.825.636)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	150.729		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2013	(460.326)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser, indtægt	(309.597)		

Noter

7. Anden gæld

	2014	2013
	kr.	kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS	140.865	139.830
Deposita	911.991	905.022
Gæld til kommanditister	1.751.000	1.751.000
Skyldig rente prioritetsgæld	0	154.984
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	226.159	110.808
Diverse	1.465	56
	3.051.480	3.081.700

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 27.600.000 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.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Frederikshavn Detail ApS.