

K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev

Viengevej 100, 2., 8240 Risskov
CVR-nr. 10 15 83 62

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Preben Daugaard
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15
Noter	16 - 19

Virksomheden

K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev
c/o AG Group 2013 ApS
Viengevej 100, 2.
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 10 15 83 62

Bestyrelse

Steen Uffe Lund, formand
Preben Daugaard
René Busekist Ohlsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 4. april 2016

Bestyrelsen

Steen Uffe Lund
Formand

Preben Daugaard

René Busekist Ohlsen

Til ejerne i K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev 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 afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Ledelsen har i note 1 anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi tager forbehold for grundlaget for regnskabsaflæggelsen, da forudsætningerne for fortsat drift efter vores opfattelse ikke er til stede. Årsregnskabet burde derfor være aflagt efter realisationsprincippet. Årets resultat og egenkapitalen vil efter vores skøn blive reduceret væsentligt, såfremt årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

Vi tager forbehold for den indregnede primoværdi af selskabets investeringsejendom samt den tilhørende resultatpåvirkning i 2015. Investeringsejendommen er pr. 31.12.14 efter vores opfattelse værdiansat ca. DKK 1,5 - 2,0 mio. for højt, idet der ikke er foretaget tilstrækkelig nedskrivning i forhold til det budgetterede driftsafkast og det efter vor opfattelse reelle afkastkrav.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af krav på indbetaling af virksomhedskapital pr. 31.12.15, der i balancen er indregnet til t.DKK 14.791. Vi tager ligeledes forbehold for indregnede primoværdi af krav på indbetaling af virksomhedskapital. Det er vores opfattelse, at alle kommanditister ikke er i stand til at indbetale virksomhedskapitalen i takt med selskabets behov herfor.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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 bortset fra, at going concern og krav på indbetaling af virksomhedskapital ikke er tilstrækkeligt omtalt. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 4. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr.nr. 3481 Haderslev, beliggende Chr. X's vej 1-3, Haderslev.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme 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 og normalindtjeningen. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 9,25 og en nettoleje på t.DKK 787. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25
786.933	9.538.582	8.993.520	8.500.000	8.071.108	7.677.395

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -3.182.544 mod DKK -1.732.060 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.903.894.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets 1. prioritetsfinansiering er i andet kvartal 2014 overgået fra Finansiell Stabilitet til anden ekstern finansieringskilde, og der har i 4. kvartal pågået forhandling omkring refinansiering af 1. prioriteten. Selskabets ledelse har i 2015 løbende været i forhandlinger med selskabets finansieringskilder. Ledelsen fortsætter forhandlingerne i 2016 med finansieringskilderne og forventer at kunne opnå en løsning, således at selskabet kan fortsætte driften.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb steget fra t.DKK 16.700 til t.DKK 17.945.

En stigning på et procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 179.

Virksomhedens forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at der med de indgåede lejeaftaler vil være mulighed for en refinansiering af en væsentlig del af selskabets gæld, hvorved ledelsen forventer at selskabet kan videreføres. Regnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

Komplementar

AG Komplementar ApS
Viengevej 100, 2.
8240 Risskov

CVR-nr. 35 40 56 58

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	938.361	937.270
Andre eksterne omkostninger	-775.697	-1.521.669
Bruttofortjeneste	162.664	-584.399
Resultat før af- og nedskrivninger	162.664	-584.399
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
Resultat af primær drift	-1.837.336	-584.399
Andre finansielle indtægter	1.240	79.745
Andre finansielle omkostninger	-1.346.448	-1.227.406
Finansielle poster i alt	-1.345.208	-1.147.661
Årets resultat	-3.182.544	-1.732.060
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.182.544	-1.732.060
I alt	-3.182.544	-1.732.060

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	8.500.000	10.500.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	8.500.000	10.500.000
	Anlægsaktiver i alt	8.500.000	10.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.949	180.221
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	14.790.857	15.677.357
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	401.553	327.730
	Tilgodehavender i alt	15.259.359	16.185.308
	Likvide beholdninger	190.691	26.214
	Omsætningsaktiver i alt	15.450.050	16.211.522
	Aktiver i alt	23.950.050	26.711.522

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	24.500.000	24.500.000
	Overført resultat	-21.596.106	-18.413.562
3	Egenkapital i alt	2.903.894	6.086.438
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.074.458	6.532.397
	Anden gæld	9.885.492	9.817.552
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.959.950	16.349.949
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	175.954	376.728
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	70.825	147.587
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.098	226.791
	Anden gæld	2.644.329	3.524.029
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.086.206	4.275.135
	Gældsforpligtelser i alt	21.046.156	20.625.084
	Passiver i alt	23.950.050	26.711.522

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser

7 Nærtstående parter

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabets 1. prioritetsfinansiering er i andet kvartal 2014 overgået fra Finansiell Stabilitet til anden ekstern finansieringskilde, og der har i 4. kvartal pågået forhandling omkring refinansiering af 1. prioriteten. Selskabets ledelse har i 2015 løbende været i forhandlinger med selskabets finansieringskilder. Ledelsen fortsætter forhandlingerne i 2016 med finansieringskilderne og forventer at kunne opnå en løsning, således at selskabet kan fortsætte driften.

Usikkerhed om indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme 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 og normalindtjening. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 9,25 og en normalindtjening på t.DKK 787. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	8,25	8,75	9,25	9,75	10,25
786.933	9.538.582	8.993.520	8.500.000	8.071.108	7.677.395

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	24.745.125
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.15	24.745.125
Opskrivninger pr. 31.12.14	-14.245.125
Opskrivninger i året	-2.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	-16.245.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.500.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normalindtjening på t.DKK 787 og en afkastprocent på 9,25. 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 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	24.500.000	-16.681.502
Forslag til resultatdisponering	0	-1.732.060
Saldo pr. 31.12.14	24.500.000	-18.413.562

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	24.500.000	-18.413.562
Forslag til resultatdisponering	0	-3.182.544
Saldo pr. 31.12.15	24.500.000	-21.596.106

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
Kreditinstitutter i øvrigt	0	7.151.333	8.074.458	6.909.125
Anden gæld	175.954	9.084.052	10.061.446	9.817.552
I alt	175.954	16.235.385	18.135.904	16.726.677

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 8.074 samt gæld til private pantebreve t.DKK 11.243 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.500.

6. Kontraktlige forpligtelser

Virksomheden har indgået administrationsaftale med en restløbetid på 6 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 4, i alt t.DKK 24.

7. Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Johnny Bent Hafnov
Steen Uffe Lund
Uffe Christensen (konkursdekret afsagt 12.06.12)
Jan Albert Nielsen
Poul Sofus Johansen
René Busekist Ohlsen
Karin Magnussen
Rob Fleuren
Kirsten Riisom
Per Jørn Lange.