

---

# ***K/S Aabenraa 1***

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 34 88 58 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/1 2016

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Aabenraa 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 25. januar 2016

## Bestyrelse

Helvig Walløe Hansen  
formand

Anne Birgitte Rasmussen

Henning Lund Lukassen

Henrik Lintner

Anette Troelsen

Anna Marie Bucka

Edvard Baasch

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Aabenraa 1

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aabenraa 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Skive, den 25. januar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Aabenraa 1  
c/o Access Invest A/S  
Østerbro 7  
7800 Skive

CVR-nr.: 34 88 58 34  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

## Bestyrelse

Helvig Walløe Hansen, formand  
Anne Birgitte Rasmussen  
Henning Lund Lukassen  
Henrik Lintner  
Anette Troelsen  
Anna Marie Bucka  
Edvard Baasch

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

# **Beretning**

## **Hovedaktivitet**

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Nyløkke 3, Aabenraa.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 612.711, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.983.595.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>910.350</b>	<b>892.500</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-4.033	-36.921
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>906.317</b>	<b>855.579</b>
Administrationsomkostninger		-110.207	-109.491
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>796.110</b>	<b>746.088</b>
Finansielle indtægter		33	246
Finansielle omkostninger	2	-183.432	-112.689
<b>Resultat før skat</b>		<b>612.711</b>	<b>633.645</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>612.711</b>	<b>633.645</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	490.000	455.000
Overført resultat	122.711	178.645
	<b>612.711</b>	<b>633.645</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Likvide beholdninger		74.051	26.839
Omsætningsaktiver		74.051	26.839
<b>Aktiver</b>		<b>14.074.051</b>	<b>14.026.839</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		6.300.000	6.300.000
Overført resultat		-316.405	-439.116
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.983.595</b>	<b>5.860.884</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.558.469	7.730.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.558.469</b>	<b>7.730.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	226.248	225.065
Kreditinstitutter		395	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.094	77.247
Anden gæld		226.250	132.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>531.987</b>	<b>435.176</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.090.456</b>	<b>8.165.955</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.074.051</b>	<b>14.026.839</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-4.033	-36.921
	<b>-4.033</b>	<b>-36.921</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.784	3.824
Andre finansielle omkostninger	179.648	108.865
	<b>183.432</b>	<b>112.689</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		14.725.770
Kostpris 31. december		14.725.770
Værdireguleringer 1. januar		-725.770
Værdireguleringer 31. december		-725.770
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>14.000.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 DKK 11.900.000		

# Noter til årsrapporten

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,63 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,38	6,63	6,88
Dagsværdi	14.554.185	14.000.000	13.496.468
Ændring i dagsværdi	554.185	0	-503.532

## 4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	6.300.000	-439.116	5.860.884
Årets udlodning	0	-490.000	-490.000
Årets resultat	0	612.711	612.711
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>6.300.000</b>	<b>-316.405</b>	<b>5.983.595</b>

Stamkapitalen består af 6.300 kommanditanparter à nominelt DKK 1.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke udover stiftelsen af selskabet været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsrapporten

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.636.293	6.816.818
Mellem 1 og 5 år	922.176	913.961
Langfristet del	<u>7.558.469</u>	<u>7.730.779</u>
Inden for 1 år	<u>226.248</u>	<u>225.065</u>
	<b><u>7.784.717</u></b>	<b><u>7.955.844</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.000.000	14.000.000
.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Aabenraa 1 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# **Regnskabspraksis**

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte ejendomsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### **Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.