

K/S Korsørvej

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 26 25 13 46

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
29. marts 2016

Anne Marie Sørensen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Korsørvej c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
	CVR-nr.: 26 25 13 46 Stiftet: 28. september 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Bach, formand Morten Reimer Hansen Tommy Ulrich Nielsen
Komplementar	ApS Korsørvej Komplementar c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Korsørvej. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2016

Bestyrelse

Jesper Bach
Formand

Morten Reimer Hansen

Tommy Ulrich Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Korsørvej

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Korsørvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Værdiansættelse af ejendom", hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring den værdi på TDKK 24.700, som selskabets ejendom er indregnet til pr. 31. december 2015. Den indregnede værdi pr. 31. december 2015 er baseret på et afkastkrav på 7,50%.

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.

Aalborg, den 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Korsørvej ejer ejendommen Korsørvej 91, Slagelse, der er erhvervet med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet. Der er realiseret lejeindtægt svarende til 4 kvartaler. Resultatet er påvirket positivt af dagsværdiregulering på langfristet gæld med TDKK 1.015.

For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Korsørvej for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af køboptionen i lejekontrakten.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.744.780	1.743.116
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	1.015.283	129.121
Resultat før finansielle poster		2.760.063	1.872.237
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.163.889	-1.191.138
Årets resultat		1.596.174	681.099
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		1.596.174	681.099
I alt		1.596.174	681.099

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendom.....		24.700.000	24.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.700.000	24.700.000
Anlægsaktiver.....		24.700.000	24.700.000
Andre tilgodehavender.....		17.197	16.563
Tilgodehavender.....		17.197	16.563
Likvider.....		196.312	144.774
Omsætningsaktiver.....		213.509	161.337
Aktiver.....		24.913.509	24.861.337

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister.....		5.475.000	5.275.000
Overført resultat.....		-3.867.661	-5.463.835
Egenkapital.....	5	1.607.339	-188.835
Gæld til kreditinstitutter.....	6	0	23.956.368
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	23.956.368
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	22.941.085	848.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2
Anden gæld.....		365.085	245.802
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.306.170	1.093.804
Gældsforpligtelser.....		23.306.170	25.050.172
Passiver.....		24.913.509	24.861.337
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendom/ejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af købsoptionen i lejekontrakten, som giver lejer mulighed for at købe ejendommen pr. 1. januar 2017 til TDKK 24.700. Denne værdi svarer med den nuværende nettoindtjening til et afkastkrav på 7,50%.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

For året 2016 forventes et positivt resultat.

Selskabets 1. prioritetslån er opsagt pr. 29. januar 2016 og refinansieres med to nye lån hos Realkredit Danmark. Selskabets lån hos Danske Bank udløber den 28. oktober 2016. Selskabet har modtaget et tilsagn fra banken på en forlængelse af lånet frem til 2020 på tilsvarende vilkår. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalerne samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalerne forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 300.

Noter

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	1.015.283	129.121
	1.015.283	129.121
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.163.889	1.191.138
	1.163.889	1.191.138
4 Investeringsejendom		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....		47.620.413
Kostpris 31. december 2015.....		47.620.413
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-22.920.413
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-22.920.413
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		24.700.000

Ejendommen er værdiansat ved købsoption i lejekontrakten. Der er derfor ikke lavet følsomhedsanalyse.

Noter

5 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Kommanditkapital.....	24.000.000	0	0	24.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-18.725.000	200.000	0	-18.525.000
Indskud kommanditister.....	5.275.000	200.000	0	5.475.000
Overført resultat.....	-5.463.835	0	1.596.174	-3.867.661
I alt.....	-188.835	200.000	1.596.174	1.607.339

Der er udstedt 240 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Korsørvej Komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	0	22.941.085
Langfristet del.....	0	22.941.085
Indenfor 1 år.....	22.941.085	848.000
	22.941.085	23.789.085
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	1.015.283	1.144.404
Årets regulering, netto.....	-1.015.283	-129.121
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....	0	1.015.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	22.941.085	24.804.368

7 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 102.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 22.941 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 24.700.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.