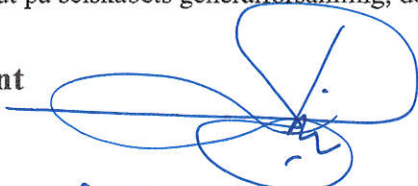


K/S Vejle
CVR-nr. 27298257
Gydevang 39-41
3450 Allerød

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/3/16

Dirigent



Navn:

Erik Knudstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Vejle
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 27298257

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Rene Fjeldsøe Sørensen

Henrik Finn Hansen

Niels Friis

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Allerød, den 23.02.2016

Bestyrelse

Rene Fjeldsø Sørensen


Henrik Finn Hansen


Niels Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vejle

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 23.02.2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Steen Christensen
statsautoriseret revisor


Jan Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 31. december 2003 og er beliggende på Dandyvej 11, 7100 Vejle.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.406 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsregulering af ejendom og gæld med 902 t.kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 95.300 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25 % p.a. (2014: 7,25 %) samt lejeindtægten for 2016. Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2015. For 2016 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

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 såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte låns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.247.477	7.215.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(500.000)	(23.800.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.401.819	48.749
Andre eksterne omkostninger		(228.054)	(266.732)
Ejendomsomkostninger		<u>(116.465)</u>	<u>(363.165)</u>
Driftsresultat		7.804.777	(17.165.721)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(3.398.368)</u>	<u>(3.533.670)</u>
Årets resultat		<u>4.406.409</u>	<u>(20.699.391)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.406.409</u>	<u>(20.699.391)</u>
		<u>4.406.409</u>	<u>(20.699.391)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		95.300.000	95.800.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>95.300.000</u>	<u>95.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>95.300.000</u>	<u>95.800.000</u>
Aktiver		<u>95.300.000</u>	<u>95.800.000</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	6.803.001	6.803.001
Overført overskud eller underskud		<u>26.979.641</u>	<u>22.573.231</u>
Egenkapital		<u>33.782.642</u>	<u>29.376.232</u>
Gæld til realkreditinstitutter		39.016.356	41.660.569
Anden gæld		<u>5.017.122</u>	<u>6.495.303</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>44.033.478</u>	<u>48.155.872</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.684.075	2.674.968
Bankgæld		13.540.702	14.346.831
Modtagne forudbetalinger fra kunder		788.899	793.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	29.500
Anden gæld		<u>440.704</u>	<u>422.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.483.880</u>	<u>18.267.896</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.517.358</u>	<u>66.423.768</u>
Passiver		<u>95.300.000</u>	<u>95.800.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.803.001	22.573.232	29.376.233
Årets resultat	0	4.406.409	4.406.409
Egenkapital ultimo	6.803.001	26.979.641	33.782.642

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.383.170	3.503.743
Øvrige finansielle omkostninger	<u>15.198</u>	<u>29.927</u>
	<u>3.398.368</u>	<u>3.533.670</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>90.889.880</u>
Kostpris ultimo		<u>90.889.880</u>
Dagsværdireguleringer primo		4.910.120
Årets dagsværdireguleringer		<u>(500.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>4.410.120</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>95.300.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25 % pr. 31.12.2015 (7,25 % pr. 31.12.2014). En afkastsats på 7,75% vil medføre en dagsværdi på 89,2 mio.kr. og en afkastsats på 6,75% vil medføre en dagsværdi på 102,4 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 3.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.803.001.kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 udgør 23.196.999 kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.674.968	2.684.075	39.016.356	28.147.622
Anden gæld	0	0	5.017.122	196.348
	<u>2.674.968</u>	<u>2.684.075</u>	<u>44.033.478</u>	<u>28.343.970</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter, 41.700 t.kr. er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 92.200 t.kr.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld på 13.541 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 26.112.400 kr. med pant i ejendommen Dandyvej 11, 7100 Vejle.