

K/S Herningvej 6, Karup

Munkehatten 1B

5220 Odense SØ

CVR-nr. 31 94 32 48

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/4 2016

Michal Neumann
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Herningvej 6, Karup.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. januar 2016

Bestyrelse

Lars Kramer

Michal Neumann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Herningvej 6, Karup

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herningvej 6, Karup 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 7. januar 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

K/S Herningvej 6, Karup
Munkehatten 1B
5220 Odense SØ
CVR-nr.: 31 94 32 48
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. december 2008
Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Lars Kramer
Michal Neumann

Revision

RSM plus P/S
Statsautoriserede revisorer
Munkehatten 1B
5220 Odense SØ

Komplementar

Komplementarselskabet Herningvej 6, Karup ApS
Munkehatten 1B
5220 Odense SØ

Pengeinstitut

Jyske Bank
Vestergade 8-16
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 156.531, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 969.754.

Kapitalberedskabet

Likviditeten i selskabet er afhængig af, at investorerne indbetaler rettidigt. Ledelsen forventer, at investorindbetalingerne vil indgå rettidigt og aflægges på den baggrund årsrapporten ud fra de kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

Som følge af det aktuelle marked for investeringsejendomme har ledelsen valgt at ændre afkast til 6,50% i mod tidligere 6,25% i beregningen af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Såfremt markedsafkastet ændres, påvirkes selskabet således:

Afkast	Værdi af ejendomme	Ændring
6,25%	15.863.000	610.000
6,50%	15.622.000	0
6,75%	14.688.000	-565.000

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herningvej 6, Karup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt. Nettoomsætningen indregnes i takt med indtjening.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er ikke indregnet, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Skattepligten påhviler den enkelte kommanditist.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er optaget til handelsværdi på baggrund af en vurdering af ejendommene. Vurderingen foretages på baggrund af en afkastbaseret model med udgangspunkt i det forventede normale driftsresultat for det kommende år for den enkelte ejendom.

Den kapitaliserede værdi tillægges afkastet fra lejernes finansiering ved forudbetalinger og fradrages eventuelle udgifter til større renoveringer i det omfang, at omkostningerne ikke dækkes af den kapitaliserede værdi af huslejen.

Afkastkravet fastlægges forsigtigt under et for sammenlignelige ejendomme ud fra vurdering af markedsafkastet.

Værdireguleringer af investeringsejendomme føres i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		947.067	932.710
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		947.067	932.710
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	<u>-438.622</u>	<u>-1.344.000</u>
Resultat før finansielle poster		508.445	-411.290
Finansielle omkostninger	2	<u>-351.914</u>	<u>-382.236</u>
Resultat før skat		156.531	-793.526
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>156.531</u>	<u>-793.526</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>156.531</u>	<u>-793.526</u>
		<u>156.531</u>	<u>-793.526</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>15.253.000</u>	<u>15.622.000</u>
		<u>15.253.000</u>	<u>15.622.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.253.000</u>	<u>15.622.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>8.965</u>	<u>19.765</u>
		<u>8.965</u>	<u>19.765</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.965</u>	<u>19.765</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.261.965</u>	<u>15.641.765</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-8.969.000</u>	<u>-9.015.000</u>
Indbetalt selskabskapital		1.031.000	985.000
Overført resultat		<u>-61.246</u>	<u>-217.777</u>
Egenkapital i alt		<u>969.754</u>	<u>767.223</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.446.622</u>	<u>10.377.000</u>
		<u>10.446.622</u>	<u>10.377.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		3.661.899	4.315.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.000	53.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		63.099	60.599
Anden gæld		<u>67.591</u>	<u>68.532</u>
		<u>3.845.589</u>	<u>4.497.542</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.292.211</u>	<u>14.874.542</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>15.261.965</u>	<u>15.641.765</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-369.000	-1.344.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-369.000	-1.344.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-69.622	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-69.622	0
	-438.622	-1.344.000
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	351.914	382.236
	351.914	382.236
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		17.613.400
Kostpris 31. december 2015		17.613.400
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		1.991.400
Årets nedskrivninger		369.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		2.360.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		15.253.000

Værdien af ejendomme er beregnet ud fra en kapitaliseringsfaktor på 6,50% (2014: 6,25%).

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000.000	-9.015.000	-217.777	767.223
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	46.000	0	46.000
Årets resultat	0	0	156.531	156.531
Egenkapital 31. december 2015	10.000.000	-8.969.000	-61.246	969.754

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.377.000	10.446.622	0	9.376.266
	10.377.000	10.446.622	0	9.376.266

6 Eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt tkr. 10.377, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 15.253.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for tkr. 7.400 i ovenstående bygninger og grunde til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld er givet transport i huslejeindtægter, ligesom kommanditisterne har afgivet beløbsbegrænset selvskyldnerkaution.