

K/S Broenge, Ishøj
c/o Holmsberg Administration
ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 25538501

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

30/3-17

Dirigent

Navn:

ANDERS HOLMSBERG

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Broenge, Ishøj

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 25538501

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Steffen Jensen

Frits Johan Horstmann

Henrik Nygaard

Per Fogh Nielsen

Sys Alice Terpager

Alan Sørensen

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Broenge, Ishøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.03.2017

Direktion

Steffen Jensen

Frits Johan Horstmann

Henrik Nygaard

Per Fogh Nielsen

Sys Alice Terpager

Alan Sørensen

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Broenge, Ishøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Broenge, Ishøj for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Kim Takata Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 14 aq Ishøj by, Ishøj med et samlet areal på 9.285 m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning på 3.500 t.kr. Nedskrivningen kan henføres til, at ejendommen er udbudt til salg til en lavere pris end den regnskabsmæssige værdi sidste år. Investerings ejendommen er udbudt til en vurderet salgspris på 29.000 t.kr. Vurderingen af ejendommens salgsværdi svarer til et afkastkrav på 7,63% p.a. (2015: 7,00%) efter normalindtjeningsmodellen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsfradrag, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings ejendommen pr. 31. december 2016 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.613.095	2.398.866
Ejendomsomkostninger		<u>(999.025)</u>	<u>(926.973)</u>
Bruttoresultat		1.614.070	1.471.893
Andre driftsomkostninger		<u>(512.301)</u>	<u>(176.824)</u>
Driftsresultat		1.101.769	1.295.069
Andre finansielle omkostninger		<u>(212.124)</u>	<u>(546.073)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		889.645	748.996
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.500.000)	277.786
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.275.116</u>
Årets resultat		<u>(2.610.355)</u>	<u>2.301.898</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.610.355)</u>	<u>2.301.898</u>
		<u>(2.610.355)</u>	<u>2.301.898</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		29.000.000	32.500.000
Materielle anlægsaktiver	1	29.000.000	32.500.000
 Anlægsaktiver		 29.000.000	 32.500.000
 Andre tilgodehavender		 0	 372.544
Tilgodehavender		0	372.544
 Likvide beholdninger		 1.065.210	 361.147
 Omsætningsaktiver		 1.065.210	 733.691
 Aktiver		 30.065.210	 33.233.691

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		7.557.362	6.957.362
Overført overskud eller underskud		3.171.681	5.782.036
Egenkapital		10.739.043	12.749.398
Gæld til realkreditinstitutter		17.443.915	18.439.111
Deposita		315.770	478.811
Langfristede gældsforpligtelser	2	17.759.685	18.917.922
Gæld til realkreditinstitutter		984.395	967.251
Deposita		180.540	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.905	175.055
Anden gæld		382.642	424.065
Kortfristede gældsforpligtelser		1.566.482	1.566.371
Gældsforpligtelser		19.326.167	20.484.293
Passiver		30.065.210	33.233.691
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	6.957.362	5.782.036	12.749.398
Kapitalforhøjelse	0	600.000	0	600.000
Årets resultat	0	0	(2.610.355)	(2.610.355)
Egenkapital ultimo	10.000	7.557.362	3.171.681	10.739.043

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	42.218.401
Kostpris ultimo	42.218.401
Dagsværdireguleringer primo	(9.718.401)
Årets dagsværdireguleringer	(3.500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(13.218.401)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.000.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på den udbudte salgspris, svarende til afkastkrav på 7,63% p.a. (31.12.2015: 7,00% p.a.) ud fra en normalindtjeningsmodel. Ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi er bruttolejen forudsat årligt at stige med 2%. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af ejendomme er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsen vurdering, at den udbudte værdi på 29.000.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2016, men kan afvige fra den faktiske salgspris, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den udbudte dagsværdi.

	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	13.565.437
	13.565.437

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 29.000.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

Noter

4. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Broenge 1-9, Ishøj ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret sin regnskabspraksis for gæld til realkreditinstitutter fra indregning til dagsværdi til indregning til amortiseret kostpris. Selskabet har gjort brug af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven, så dagsværdien pr. 31.12.2015 er anvendt som amortiseringsgrundlaget. Sammenligningstal er af denne årsag ikke tilpasset.

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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, bankgebyrer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investerings ejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investerings ejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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