

K/S Ådalsparken 15, Esbjerg

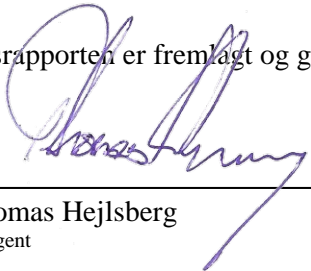
c/o Thomas Hejlsberg, Grønsøvej 6, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 18 60 11 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2016.



Thomas Hejlsberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Ådalsparken 15, Esbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 2. marts 2016

Bestyrelse


Thomas Hejlsberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Ådalsparken 15, Esbjerg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ådalsparken 15, Esbjerg 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 2. marts 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CYR-nr. 16 11 90 40



Lotte Nørskov
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ådalsparken 15, Esbjerg c/o Thomas Hejlsberg Grønsøvej 6 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 18 60 11 76
	Stiftet: 1. oktober 1994
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Hejlsberg
Komplementar	Ådalsparken 15, Esbjerg ApS
Daglig ledelse	Thomas Hejlsberg
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive udlejningsvirksomhed af ejendommen Ådalsparken 15, 6715 Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 848 t.kr. mod 929 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditselskabets ejendom har været udlejet hele året.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ådalsparken 15, Esbjerg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.120.285	1.098.319
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-178.940	-48.058
Andre eksterne omkostninger	-36.200	-43.023
Bruttoresultat	905.145	1.007.238
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.250	-100
Resultat før finansielle poster	907.395	1.007.138
Andre finansielle indtægter	0	3.603
2 Øvrige finansielle omkostninger	-59.415	-81.501
Årets resultat	847.980	929.240
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	847.980	929.240
Disponeret i alt	847.980	929.240

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>8.182.141</u>	<u>8.182.141</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.182.141</u>	<u>8.182.141</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.182.141</u>	<u>8.182.141</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>7.635</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.635</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>5.927</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.562</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>8.195.703</u>	<u>8.182.141</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2015	2014	
Egenkapital			
4	Kontant andel af kommanditkapital	2.976.000	2.976.000
5	Overført resultat	2.356.035	2.148.055
	Egenkapital i alt	5.332.035	5.124.055
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.389.191	2.391.441
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.389.191	2.391.441
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	135.432
	Gæld til pengeinstitutter	0	18.972
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	17.365
	Gæld til tilknyttede virksomheder	354.519	349.864
7	Anden gæld	119.958	145.012
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	474.477	666.645
	Gældsforpligtelser i alt	2.863.668	3.058.086
	Passiver i alt	8.195.703	8.182.141
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	0
Værdiregulering af langfristet gæld til dagsværdi	<u>2.250</u>	<u>-100</u>
	<u>2.250</u>	<u>-100</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.115	11.910
Andre rentekomkostninger	<u>47.300</u>	<u>69.591</u>
	<u>59.415</u>	<u>81.501</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>11.133.935</u>	<u>11.133.935</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>11.133.935</u>	<u>11.133.935</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	<u>-2.951.794</u>	<u>-2.951.794</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-2.951.794</u>	<u>-2.951.794</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>8.182.141</u>	<u>8.182.141</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kontant andel af kommanditkapital		
Kontant andel af kommanditkapital 1. januar 2015	2.976.000	2.976.000
	<u>2.976.000</u>	<u>2.976.000</u>
Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 8.000.000 fordelt på 80 anparter.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.148.055	1.638.815
Årets overførte overskud eller underskud	847.980	929.240
Årets kontante udbetalinger	-640.000	-420.000
	<u>2.356.035</u>	<u>2.148.055</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.389.191	2.526.873
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-135.432
	<u>2.389.191</u>	<u>2.391.441</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.389.191</u>	<u>2.391.441</u>
7. Anden gæld		
Moms	106.958	125.714
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	6.298
Slyldig revision	13.000	13.000
	<u>119.958</u>	<u>145.012</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.182 kr.

Derudover er den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen ligeledes stillet til sikkerhed for selskabets kreditgivere.