

K/S ALSVEJ 18, RANDERS
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2016

Birgitte Aaslyng

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Alsvej 18, Randers Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 19 87 37 81 Stiftet: 22. december 1995 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Inger Caroline Blok Kaj Kohave Jens Jacobsen
Komplementar	Komplementarselskabet Alsvej 18, Randers ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Alsvej 18, Randers.

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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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 3. februar 2016

Daglig ledelse

Inger Caroline Blok

Kaj Kohave

Jens Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Alsvej 18, Randers

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Alsvej 18, Randers 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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 3. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Alsvej 18, Randers.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 8.538 t.kr. mod et overskud på 8.076 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

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 Alsvej 18, Randers 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		10.927.169	10.587.648
Af- og nedskrivninger.....		-1.564.123	-1.564.123
DRIFTSRESULTAT		9.363.046	9.023.525
Andre finansielle omkostninger.....	1	-824.757	-947.821
ÅRETS RESULTAT		8.538.289	8.075.704
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet i året.....		3.977.420	3.639.960
Overført resultat.....		4.560.869	4.435.744
I ALT		8.538.289	8.075.704

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		56.530.974	58.095.097
Materielle anlægsaktiver.....	2	56.530.974	58.095.097
ANLÆGSAKTIVER.....		56.530.974	58.095.097
Andre tilgodehavender.....		787	0
Tilgodehavender.....		787	0
Likvider.....		988.811	291.441
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		989.598	291.441
AKTIVER.....		57.520.572	58.386.538
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		7.118.930	7.118.930
Overført overskud.....		17.230.701	12.669.832
EGENKAPITAL.....	3	24.349.631	19.788.762
Nykredit A/S.....		23.850.985	28.728.638
Nykredit A/S.....		2.765.465	3.398.891
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	26.616.450	32.127.529
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	5.511.079	5.455.811
Anden gæld.....		1.043.412	1.014.436
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.554.491	6.470.247
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.170.941	38.597.776
PASSIVER.....		57.520.572	58.386.538
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	824.757	947.821	
	824.757	947.821	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		82.170.908	
Kostpris 31. december 2015.....		82.170.908	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		24.075.811	
Årets afskrivninger		1.564.123	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		25.639.934	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		56.530.974	
 Egenkapital			 3
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	7.118.930	12.669.832	19.788.762
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.560.869	4.560.869
Egenkapital 31. december 2015.....	7.118.930	17.230.701	24.349.631
Selskabskapitalen andrager 43.475.818 kr. Kommanditisternes restindskudsforpligtelse andrager 19.126.190 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Nykredit A/S.....	33.557.464	28.728.638	4.877.653
Nykredit A/S.....	4.025.876	3.398.891	633.426
	37.583.340	32.127.529	5.511.079
			4.003.827
 Eventualposter mv.			 5
Ingen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Overfor Nykredit A/S er der stillet følgende sikkerheder:

Skadesløsbrev 54.500.000 kr.

Realkreditpantebrev 6.000.000 kr.

Ejerpantebrev 13.621.000 kr.