

# **K/S BISGÅRDSVEJ 8. ÅLBORG**

Bjergegade 15  
3000 Helsingør

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/04/2016**

---

**Steen Pettersson**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S BISGÅRDSVEJ 8. ÅLBORG

Bjergegade 15

3000 Helsingør

e-mailadresse: steen.pettersson@tac.com

CVR-nr: 24251675

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 29442789

P-enhed: 1018997718

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for K/S Bisgårdsvej 8, Ålborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver års-regnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21/04/2016

## **Direktion**

Steen Pettersson

## **Bestyrelse**

Henrik Charles Larsen

Flemming Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S BISGÅRDSVEJ 8. ÅLBORG

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BISGÅRDSVEJ 8. ÅLBORG for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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, 21/04/2016

Leif G. Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 29442789

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

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

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer 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 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. 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug herunder ændring i lagre samt eks-terne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres som pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, reali-serede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regn-skabsåret.

### Skat af årets resultat

Der afsættes hverken aktuel eller udskudt skat af årets resultat som følge af, at den skattepligtige indkomst påhviler de enkelte selskabsdeltagere og derfor afhænger af deres individuelle skattemæssige forhold.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og ned-skrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Brugstid

Bygninger 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

K/S Bisgårdsvej 8, Ålborg er ikke et selvstændigt skatteobjekt, og der afsættes derfor ikke selskabsskat i årsrapporten.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>391.086</b>	<b>428.263</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-100.039	-100.039
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>291.047</b>	<b>328.224</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-30.474	-38.034
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>260.573</b>	<b>290.190</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>260.573</b>	<b>290.190</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		260.573	290.190
<b>I alt .....</b>		<b>260.573</b>	<b>290.190</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		2.856.713	2.956.752
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.856.713</b>	<b>2.956.752</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.856.713</b>	<b>2.956.752</b>
Andre tilgodehavender .....		526	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>526</b>	
Likvide beholdninger .....		209.469	66.731
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>209.995</b>	<b>66.731</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.066.708</b>	<b>3.023.483</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	1.578.019	1.317.446
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>1.578.019</b>	<b>1.317.446</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		942.606	1.172.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>5</b>	<b>942.606</b>	<b>1.172.837</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		229.143	229.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		8.600	8.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		208.209	208.986
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		100.131	86.342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>546.083</b>	<b>533.200</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>1.488.689</b>	<b>1.706.037</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>3.066.708</b>	<b>3.023.483</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Afskrivning på fast ejendom	100039	100039
	<u>100039</u>	<u>100039</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renter, tilknyttede virksomheder	6165	6148
Renter, prioritetsgæld	24309	31886
	<u>30474</u>	<u>38034</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	<u>6261098</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6261098</u></b>
Af- og nedskrivning primo	3304346
Årets afskrivning	100039
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>3404385</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2856713</u></b>
<b>Offentlig ejendomsværdi kr. 5.400.000</b>	<u>                    </u>

#### 4. Registreret kapital mv.

	2015 kr.	2014 kr.
Saldo 1. januar 2015	1317446	1175128
Overført årets resultat	260573	290190
Udbetalt til kommanditister	-	-147872
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>1578019</b>	<b>1317446</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31.12.2015 kr.	Gæld i alt 31.12.2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	229143	180796	1171749	1402209
	<b>229143</b>	<b>180796</b>	<b>1171749</b>	<b>1402209</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Komplementaren Property Invest 10 ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommandisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør hhv. kr. 145.718 (11,38 %) og kr. 162.109 (12,66 %)

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er tinglyst pantebrev med rentetilpasningslån på i alt kr. 3.025.000 i den selskab tilhørende ejendom.