

K/S H-Åen

c/o Kontoret
Store Torv 7, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 25074416

Årsrapport for 2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2016

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S H-Åen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. april 2016

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

PBH 26.981 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S H-Åen

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S H-Åen 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 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 2015 - 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.

Aarhus, den 7. april 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Kommanditselskabets ejendom er centralt beliggende direkte ved åen i Aarhus C. Ejendommen er attraktiv og er totalrenoveret og delvis nybygget i år 2000. Ejendommen er udlejet til hotel og restauration med en uopsigelighed over en årrække fra en solid lejer.

Ejendommen er værdiansat på grundlag af en kapitaliseringsfaktor på ca. 5,5%.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S H-Åen for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler kommanditselskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Kommanditselskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi når ejendommen måles til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.742.138	1.707.836
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	1.000.000
Driftsresultat		3.742.138	2.707.836
Finansielle indtægter		440.142	483.454
Finansielle omkostninger	1	-916.498	-975.336
Årets resultat		3.265.782	2.215.954
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.265.782	2.215.954
		3.265.782	2.215.954

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	37.500.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver		37.500.000	35.500.000
Anlægsaktiver		37.500.000	35.500.000
Andre tilgodehavender		11.219.190	15.426.059
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	3	16.000.000	16.000.000
Tilgodehavender		27.219.190	31.426.059
Likvide beholdninger		26.318	10.263
Omsætningsaktiver		27.245.508	31.436.322
Aktiver		64.745.508	66.936.322

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	16.000.000	16.000.000
Overført resultat	5	15.675.904	16.004.273
Egenkapital		31.675.904	32.004.273
Gæld til banker		21.829.900	22.625.550
Langfristede gældsforpligtelser	6	21.829.900	22.625.550
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		795.650	795.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.234	51.578
Anden gæld		9.272.560	8.411.907
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.978.289
Deposita		1.091.260	1.069.075
Kortfristede gældsforpligtelser		11.239.704	12.306.499
Gældsforpligtelser		33.069.604	34.932.049
Passiver		64.745.508	66.936.322
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	4.343
Andre finansielle omkostninger	916.498	970.993
	916.498	975.336
	31.12.15	31.12.14
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.031.947	25.031.947
Kostpris ultimo	25.031.947	25.031.947
Dagsværdireguleringer primo	10.468.053	9.468.053
Årets reguleringer	2.000.000	1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	12.468.053	10.468.053
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.500.000	35.500.000
<p>Kommanditselskabets investeringsejendom er beliggende ved åen i Aarhus C. Ejendommen er udlejet til drift af hotel og restaurant. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 5,5%.</p>		
3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital		
<p>Af den samlede resthæftelse på kr. 16.000.000, henstår hele beløbet som ubetalt. Der forventes ikke opkrævet nogen del af resthæftelsen i det kommende regnskabsår.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	16.000.000	16.000.000
Saldo ultimo	16.000.000	16.000.000
<p>Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.</p>		
5. Overført resultat		
Saldo primo	16.004.273	13.788.319
Årets resultat	3.265.782	2.215.954
Årets udlodninger	-3.594.151	0
Saldo ultimo	15.675.904	16.004.273

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S H-Åen

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	21.829.900	795.650	11.414.100
	21.829.900	795.650	11.414.100

7. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløshedsbrev nominel kr. 15.000.000 og ejerpantebrev nominel kr. 11.300.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 37.500.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.