

# Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2., 8240 Risskov

CVR-nr. 25 48 24 92

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2019.

---

Preben Daugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. februar 2019

### Direktion

Finn Ole Morell

Peter Locht

Niels Christian Westergård-  
Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. februar 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100, 2. 8240 Risskov
	Telefon: 87 33 44 88
	Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 25 48 24 92
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Ole Morell Peter Loch Niels Christian Westergård-Nielsen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er komplementar i K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg cvr.nr. 25 61 16 91.

Selskabets formål er, ud over at være komplementar, at administrere K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg og driften af selskabets ejendom samt at erhverve matr.nr. 7GI m.fl. Egå by, Egå, beliggende Gåseagervej 14, 8250 Egå, samt at administrere og udleje ejendommen.

Transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 820 t.kr. mod 692 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 782 t.kr. mod 226 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at anpartskapitalen vil kunne reetableres gennem selskabets løbende drift af ejendommen på Gåseagervej 14, Egå. Der vil ydermere på førstkommende generalforsamling, blive stillet foreslag til ændringer som kan reetablere kapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	820.057	692.301
Andre eksterne omkostninger	-87.074	-127.827
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-57.133	-24.722
Værdiregulering af investeringsejendomme	411.296	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.087.146</b>	<b>539.752</b>
Andre finansielle indtægter	0	3
1 Øvrige finansielle omkostninger	-305.267	-314.067
<b>Resultat før skat</b>	<b>781.879</b>	<b>225.688</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>781.879</b>	<b>225.688</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	781.879	225.688
<b>Disponeret i alt</b>	<b>781.879</b>	<b>225.688</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>9.621.000</u>	<u>9.209.704</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.621.000</u>	<u>9.209.704</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.621.000</u></b>	<b><u>9.209.704</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	10.074	99.032
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.540</u>	<u>6.601</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.614</u>	<u>105.633</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.851</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>69.465</u></b>	<b><u>105.633</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.690.465</u></b>	<b><u>9.315.337</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	<u>-1.844.771</u>	<u>-2.626.650</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.719.771</u></b>	<b><u>-2.501.650</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.485.207	5.919.160
	Deposita	207.288	231.456
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>440.052</u>	<u>440.052</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.132.547</u>	<u>6.590.668</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	494.837	556.312
	Gæld til pengeinstitutter	1.512.147	1.533.479
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.462	11.922
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.090.869	3.036.404
6	Anden gæld	<u>150.374</u>	<u>88.202</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.277.689</u>	<u>5.226.319</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.410.236</u></b>	<b><u>11.816.987</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.690.465</u></b>	<b><u>9.315.337</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	305.267	314.067
	<b>305.267</b>	<b>314.067</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	7.683.704	7.500.000
Tilgang i årets løb	0	183.704
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>7.683.704</b>	<b>7.683.704</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	1.526.000	1.526.000
Årets regulering til dagsværdi	411.296	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>1.937.296</b>	<b>1.526.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>9.621.000</b>	<b>9.209.704</b>
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-2.626.650	-2.852.338
Årets overførte overskud eller underskud	781.879	225.688
	<b>-1.844.771</b>	<b>-2.626.650</b>

## Noter

---

### 5. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	494.837	3.499.605	5.980.044	6.475.472
Deposita	0	0	207.288	231.456
	<b>494.837</b>	<b>3.499.605</b>	<b>6.187.332</b>	<b>6.706.928</b>

### 6. Anden gæld

Skyldig moms	118.057	88.202
Fællesregnskab	32.317	0
	<b>150.374</b>	<b>88.202</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 7.492.191, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 9.621.000.

Matr.nr. 7GI, Egå By, Egå, beliggende Gåseagervej 14, 8250 Egå

- Pantebrev stort DKK 6.600.000

- Ejerpantebrev stort DKK 2.600.000

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør på balancedagen DKK 33.267.358, mens de samlede forpligtelser udgør DKK 17.354.074.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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