

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2017.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 3. april 2017

Direktion



Finn Ole Morell



Peter Loch



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 2016 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

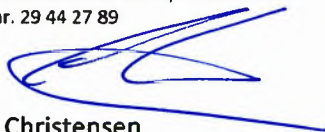
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 3. april 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Finn Ole Morell Peter Locht Niels Christian Westergård-Nielsen
Revisor	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.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 583 t.kr. mod 466 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at anpartskapitalen vil kunne reableres gennem selskabets løbende drift grundet tilkøb af ejendommen på Gåsagervej 14, Egå pr. 1. januar 2012. Der er dog negativ resultat grundet manglende udleje af dele af ejendommen i 2016. Der vil på førstkommande generalforsamling, bliver stillet forslag til ændringer som kan retablere kapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS 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 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

Ejendommen matr. nr. 7GI m.fl. Egå by, Egå, beliggende Gåseagervej 14, 8250 Egå, bliver værdiansat til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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".

Ejendommen 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	583.008	465.743
Andre eksterne omkostninger	-85.335	-74.493
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-357.741	-171.930
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.973.000	0
Driftsresultat	2.112.932	219.320
1 Øvrige finansielle omkostninger	-417.063	-888.922
Resultat før skat	1.695.869	-669.602
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.695.869	-669.602
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.695.869	0
Disponeret fra overført resultat	0	-669.602
Disponeret i alt	1.695.869	-669.602

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	9.026.000	7.053.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.026.000</u>	<u>7.053.000</u>
	Andre tilgodehavender	0	6.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.026.000</u>	<u>7.059.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.255
	Andre tilgodehavender	28.406	79.953
	Tilgodehavender i alt	<u>28.406</u>	<u>92.208</u>
	Likvide beholdninger	2.065	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.471</u>	<u>92.208</u>
	Aktiver i alt	<u>9.056.471</u>	<u>7.151.208</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-2.852.338	-4.548.207
	Egenkapital i alt	<u>-2.727.338</u>	<u>-4.423.207</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	6.600.000	6.600.000
	Deposita	246.326	139.033
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.846.326</u>	<u>6.739.033</u>
	Gældsforpligtelser	0	1.304.498
	Gæld til pengeinstitutter	1.522.857	1.413.219
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.683	0
5	Anden gæld	3.203.939	2.117.665
	Periodeafgrænsningsposter	68.004	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.937.483</u>	<u>4.835.382</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.783.809</u>	<u>11.574.415</u>
	Passiver i alt	<u>9.056.471</u>	<u>7.151.208</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	417.063	888.922
	417.063	888.922
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	7.500.000	7.500.000
Kostpris 31. december 2016	7.500.000	7.500.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-447.000	0
Årets regulering til dagsværdi	1.973.000	-447.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	1.526.000	-447.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	9.026.000	7.053.000

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.

Ejendommen er delvist udlejet til butik, lager og kontor.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000

Stamkapitalen består af 400 anparter a nominelt DKK 312,5. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden selskabets stiftelse.

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-4.548.207	-3.878.605
Årets overførte overskud eller underskud	1.695.869	-669.602
	-2.852.338	-4.548.207

5. Anden gæld		
Skyldig moms	67.625	0
Anden gæld	64.499	22.362
Gæld K/S	3.071.815	2.095.303
	3.203.939	2.117.665

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 8.122.857, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 7.053.000.

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

- Pantebrev stort DKK 6.600.000

- Ejerpantebrev stort DKK 2.600.000

7. 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 31.401.908, mens de samlede forpligtelser udgør DKK 18.645.229.