

Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 25 48 24 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.

Dirigent


Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. april 2016

Direktion



Peter Locht



Niels C. Westergård-Nielsen



Bo Helligsøe

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 2015 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 15. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 85



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89 E-mail: post@crescendo.dk
	CVR-nr.: 25 48 24 92 Stiftet: 1. juli 2000 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Peter Locht Niels C. Westergård-Nielsen Bo Helligsøe
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 resultat udgør -670 t.kr. mod -577 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets driftsresultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at anpartskapitalen vil kunne reetableres 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 2015. Der vil på førstkommende generalforsamling, bliver stillet forslag 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.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	465.743	505.542
Andre eksterne omkostninger	-74.493	64.624
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-171.930	-216.256
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-447.000
Driftsresultat	219.320	-93.090
Andre finansielle indtægter	0	12.087
3 Andre finansielle omkostninger	-888.922	-495.983
Årets resultat	-669.602	-576.986
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-669.602	-576.986
Disponeret i alt	-669.602	-576.986

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	7.053.000	7.053.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.053.000</u>	<u>7.053.000</u>
Andre tilgodehavender	6.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.059.000</u>	<u>7.053.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.255	206.857
Andre tilgodehavender	79.953	79.857
Tilgodehavender i alt	<u>92.208</u>	<u>286.714</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>92.208</u>	<u>286.714</u>
Aktiver i alt	<u>7.151.208</u>	<u>7.339.714</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	-4.548.207	-3.878.605
Egenkapital i alt	-4.423.207	-3.753.605
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.600.000	6.600.000
Gæld til pengeinstitutter	0	878.619
Deposita	139.033	183.252
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.739.033</u>	<u>7.661.871</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.304.498	1.237.720
Gæld til pengeinstitutter	1.413.219	1.324.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.367
8 Anden gæld	2.117.665	862.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.835.382</u>	<u>3.431.448</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.574.415</u>	<u>11.093.319</u>
Passiver i alt	<u>7.151.208</u>	<u>7.339.714</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

1. Kommanditselskab

Selskabet er komplementar for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg. Kommanditselskabet har hjemsted i Aarhus.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	0	-447.000
	0	-447.000
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	888.922	495.983
	888.922	495.983
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	7.500.000	7.500.000
Kostpris 31. december 2015	7.500.000	7.500.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-447.000	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-447.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-447.000	-447.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.053.000	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

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Stamkapitalen består af 400 anparter a nominelt DKK 312,50. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden selskabets stiftelse.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-3.878.605	-3.301.619
Årets overførte overskud eller underskud	-669.602	-576.986
	-4.548.207	-3.878.605

7. Gældsforpligtelser

	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	0	4.988.304	6.600.000	6.600.000
Gæld til pengeinstitutter	1.304.498	0	1.304.498	2.116.339
Deposita	0	0	139.033	183.252
	1.304.498	4.988.304	8.043.531	8.899.591

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
8. Anden gæld		
Moms	0	50.403
Anden gæld	22.362	61.636
Gæld K/S	2.095.303	750.176
	2.117.665	862.215

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 7.904.499 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

10. 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 31.249.907, mens de samlede forpligtelser udgør DKK 18.730.916.