

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2020.

Preben Daugaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. marts 2020

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 2019 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 31. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 779 t.kr. mod 676 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 981 t.kr. mod 782 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 Gåsagervej 14, Egå.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	778.713	675.850
Værdiregulering af investeringsejendomme	486.000	411.296
Driftsresultat	1.264.713	1.087.146
Øvrige finansielle omkostninger	-283.477	-305.267
Resultat før skat	981.236	781.879
Årets resultat	981.236	781.879
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	981.236	781.879
Disponeret i alt	981.236	781.879

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>10.107.000</u>	<u>9.621.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.107.000</u>	<u>9.621.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.107.000</u>	<u>9.621.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.143	0
	Andre tilgodehavender	10.074	10.074
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.970</u>	<u>20.540</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.187</u>	<u>30.614</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.170</u>	<u>38.851</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>64.357</u>	<u>69.465</u>
	Aktiver i alt	<u>10.171.357</u>	<u>9.690.465</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	<u>-863.535</u>	<u>-1.844.771</u>
	Egenkapital i alt	<u>-738.535</u>	<u>-1.719.771</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.985.567	5.485.207
	Deposita	225.013	207.288
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>440.052</u>	<u>440.052</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.650.632</u>	<u>6.132.547</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	498.009	494.837
	Gæld til pengeinstitutter	1.512.288	1.512.147
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.197	29.462
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.059.480	3.090.869
	Anden gæld	<u>164.286</u>	<u>150.374</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.259.260</u>	<u>5.277.689</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.909.892</u>	<u>11.410.236</u>
	Passiver i alt	<u>10.171.357</u>	<u>9.690.465</u>
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at anpartskapitalen vil kunne reetableres gennem selskabets løbende drift af ejendommen på Gåsagervej 14, Egå.		
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	<u>7.683.704</u>	<u>7.683.704</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>7.683.704</u>	<u>7.683.704</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	1.937.296	1.526.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>486.000</u>	<u>411.296</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>2.423.296</u>	<u>1.937.296</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>10.107.000</u>	<u>9.621.000</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 8% (2018: 8%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.106 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -739 t.kr. til -1.845 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	-1.844.771	-2.626.650		
Årets overførte overskud eller underskud	981.236	781.879		
	<u>-863.535</u>	<u>-1.844.771</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u> </u>	fristet gæld	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.483.576	498.009	4.985.567	2.992.537
Deposita	225.013	0	225.013	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	440.052	0	440.052	0
	<u>6.148.641</u>	<u>498.009</u>	<u>5.650.632</u>	<u>2.992.537</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 6.995.864, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 10.107.000.

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

- Pantebrev stort DKK 6.600.000

- Ejerpantebrev stort DKK 2.600.000

Noter

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 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger, samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til administration.

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.