

K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg

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

CVR-nr. 25 61 16 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

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 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. februar 2018

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen
Formand

Finn Ole Morell

Peter Loch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommandisterne i K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 23. februar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg
c/o AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100, 2
8240 Risskov

CVR-nr.: 25 61 16 91

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-Nielsen, Formand
Finn Ole Morell
Peter Locht

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 17. august 2000 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8720 Højbjerg

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.251.595 kr. mod 1.474.843 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 1.395.397 kr. mod 1.450.501 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	2.251.595	1.474.843
Andre driftsindtægter	7.650	31.295
Andre eksterne omkostninger	-262.079	-544.494
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-538.043	-793.289
Dagsværdiregulering af andre investeringsejendom	0	1.310.000
Driftsresultat	1.459.123	1.478.355
Andre finansielle indtægter	115.441	149.840
2 Øvrige finansielle omkostninger	-179.167	-177.694
Årets resultat	1.395.397	1.450.501
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.395.397	140.501
Overføres til øvrige reserver	0	1.310.000
Disponeret i alt	1.395.397	1.450.501

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>27.010.000</u>	<u>27.010.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.010.000</u>	<u>27.010.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.010.000</u>	<u>27.010.000</u>
Omsætningsaktiver			
4	Andre tilgodehavender	4.678.251	4.287.724
	Periodeafgrænsningsposter	<u>33.948</u>	<u>34.112</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.712.199</u>	<u>4.321.836</u>
	Likvide beholdninger	<u>198</u>	<u>233.426</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.712.397</u>	<u>4.555.262</u>
	Aktiver i alt	<u>31.722.397</u>	<u>31.565.262</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6	Reserve for opskrivninger	4.379.855	4.379.855
7	Øvrige reserver	1.008.000	1.008.000
8	Overført resultat	4.927.575	3.532.177
	Egenkapital i alt	<u>14.315.430</u>	<u>12.920.032</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	15.144.599	16.075.511
	Deposita	<u>971.343</u>	<u>1.164.333</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.115.942</u>	<u>17.239.844</u>
	Kort del af langfristet gæld	1.105.508	1.049.685
	Gæld til pengeinstitutter	45.503	17.143
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.765	66.336
10	Anden gæld	67.249	218.836
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>53.386</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.291.025</u>	<u>1.405.386</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.406.967</u>	<u>18.645.230</u>
	Passiver i alt	<u>31.722.397</u>	<u>31.565.262</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	27.894	31.811
Ejendomsskat og forsikring	230.232	229.175
Vedligeholdelse	276.657	445.533
Rengøring	3.260	1.804
Egen andel af fællesudgifter	0	84.966
	<u>538.043</u>	<u>793.289</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	179.167	177.694
	<u>179.167</u>	<u>177.694</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	22.630.145	22.630.145
Kostpris 31. december 2017	<u>22.630.145</u>	<u>22.630.145</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	4.379.855	3.069.855
Årets regulering til dagsværdi	0	1.310.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>4.379.855</u>	<u>4.379.855</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>27.010.000</u>	<u>27.010.000</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.

Ejendommen anvendes som kontorlokaler.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Andre tilgodehavender		
Husleje debitorer	0	599
Tilgodehavende indskud/kapital	1.201.796	1.215.310
Gældsbev	<u>3.476.455</u>	<u>3.071.815</u>
	<u>4.678.251</u>	<u>4.287.724</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
<p>Stamkapitalen består af 4000 anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale afskrivninger.</p> <p>Der har de seneste 5 år ikke været ændringer i stamkapitalen.</p>		
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	4.379.855	3.069.855
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.310.000</u>
	<u>4.379.855</u>	<u>4.379.855</u>
7. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2017	<u>1.008.000</u>	<u>1.008.000</u>
	<u>1.008.000</u>	<u>1.008.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	3.532.178	3.391.676
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.395.397</u>	<u>140.501</u>
	<u>4.927.575</u>	<u>3.532.177</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.250.107</u>	<u>17.125.196</u>
	16.250.107	17.125.196
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.105.508</u>	<u>-1.049.685</u>
	<u>15.144.599</u>	<u>16.075.511</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.909.109</u>	<u>10.001.208</u>
10. Anden gæld		
Skyldig moms	23.018	218.836
Andre skyldige poster	<u>44.231</u>	<u>0</u>
	<u>67.249</u>	<u>218.836</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 16.295.609, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 27.010.000.

Matr.nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8270 Højbjerg

- Pantebrev stort DKK 6.090.000
- Pantebrev stort DKK 14.724.000
- Ejerpantebrev stort DKK 3.850.000

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel og forpligtelsen beløber sig til DKK 77.982

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8720 Højbjerg, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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