

K/S Marievej 3, Esbjerg

Viengevej 100, 2., 8240 Risskov
CVR-nr. 28 15 36 19

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Preben Daugaard
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

Virksomheden

K/S Marievej 3, Esbjerg
c/o AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100, 2.
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 28 15 36 19

Bestyrelse

Brian Henriksen, formand
Kirsten Riisom
Thomas Vinther Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Marievej 3, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29. januar 2016

Bestyrelsen

Brian Henriksen
Formand

Kirsten Riisom

Thomas Vinther Andersen

Til ejerne i K/S Marievej 3, Esbjerg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Marievej 3, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendomme og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr.nr. 4 LA, Boldesager, Esbjerg Jorder, beliggende Marievej 3, Esbjerg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,25 og en normalindtjening på t.DKK 676. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
676.295	10.821.000	10.019.000	9.300.000	8.726.000	8.198.000

Virksomhedens ledelse har i året genforhandlet lejekontrakten med lejer, hvilket har resulteret i en forlængelse af uopsigeligheden således denne nu løber i 7 år. Ledelsen har i den forbindelse valgt at sænke afkastkravet fra 8,50% til 7,25%.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 202.382 mod DKK 394.256 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.973.463.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	815.133	858.764
Ejendomsomkostninger	-24.245	-11.946
Administrationsomkostninger	-117.762	-106.796
Bruttofortjeneste	673.126	740.022
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-41.976	0
Resultat af primær drift	531.150	740.022
Andre finansielle indtægter	0	7.089
Andre finansielle omkostninger	-328.768	-352.855
Finansielle poster i alt	-328.768	-345.766
Årets resultat	202.382	394.256
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	202.382	394.256
I alt	202.382	394.256

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.300.000	9.400.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	9.300.000	9.400.000
	Anlægsaktiver i alt	9.300.000	9.400.000
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	6.827.737	6.900.103
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	25.342	24.690
	Periodeafgrænsningsposter	11.169	11.169
	Tilgodehavender i alt	6.864.248	6.935.962
	Likvide beholdninger	11.254	70.129
	Omsætningsaktiver i alt	6.875.502	7.006.091
	Aktiver i alt	16.175.502	16.406.091

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	9.275.000	9.275.000
	Overført resultat	698.463	496.081
3	Egenkapital i alt	9.973.463	9.771.081
	Gæld til realkreditinstitutter	2.242.348	2.476.410
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.302.278	1.426.723
	Anden gæld	2.050.423	2.152.167
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.595.049	6.055.300
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	449.694	398.038
	Anden gæld	157.296	181.672
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	606.990	579.710
	Gældsforpligtelser i alt	6.202.039	6.635.010
	Passiver i alt	16.175.502	16.406.091

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed, skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed, skøn og vurderinger væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,25% og en normalindtjening på DKK 676.295. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
676.295	10.821.000	10.019.000	9.300.000	8.726.000	8.198.000

Virksomhedens ledelse har i året genforhandlet lejekontrakten med lejer, hvilket har resulteret i en forlængelse af uopsigeligheden således denne nu løber i 7 år. Ledelsen har i den forbindelse valgt at sænke afkastkravet fra 8,50% til 7,25%.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	10.135.275
Kostpris pr. 31.12.15	10.135.275
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-735.275
Dagsværdireguleringer i året	-100.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-835.275
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.300.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normalindtjening og en afkastprocent på 7,25%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	9.275.000	101.825
Forslag til resultatdisponering	0	394.256
Saldo pr. 31.12.14	9.275.000	496.081

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	9.275.000	496.081
Forslag til resultatdisponering	0	202.382
Saldo pr. 31.12.15	9.275.000	698.463

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	275.733	1.088.280	2.518.081	2.743.983
Kreditinstitutter i øvrigt	101.513	886.502	1.403.791	1.513.640
Anden gæld	72.448	1.916.977	2.122.871	2.195.715
I alt	449.694	3.891.759	6.044.743	6.453.338

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nominel t.DKK 2.200, kreditinstitutter på t.DKK 1.302 samt gæld til private pantebreve nominel t.DKK 2.050 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.300.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Carsten Andersen
Brian Henriksen
Karin Magnussen
Kirsten Riisom
Thomas Vinther Andersen
Preben Daugaard - under personlig konkurs
Bente Bergqvist Casparij
Hans Peder Hostrup.