

K/S Madevej 23, Aabenraa

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29327386

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2016

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Madevej 23, Aabenraa.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. februar 2016

Bestyrelse

Gert Christiansen
Formand

Lars Horst Petersen

Bo Falk Mørkenborg

Lars Nonbye

Komplementar

Ejendomsselskabet Madevej 23 Aabenraa ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Madevej 23, Aabenraa

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Madevej 23, Aabenraa for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note om usikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendomme. Vi anser beskrivelsen om usikkerheden som relevant og retvisende.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Den uafhængige revisors erklæring

Aarhus, den 16. februar 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i driften af 3 erhvervsejerlejligheder i Aabenraa.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved målingen af investeringsejendomme. Kommanditselskabets ejendomme er målt til en forrentning på ca 7,1%. I det beregnede driftsoverskud indgår lejeindtægt for et lejemål, der pt. er ledigt, hvilket øger usikkerheden ved værdiansættelsen. Ledelsen har forholdt sig til værdiansættelsen og er af den opfattelse, at denne er retvisende.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet.

Der forventes et tilsvarende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Madevej 23, Aabenraa for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler kommanditselskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi når ejendommen måles til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.768.645	1.742.588
Dagsværdireguleringer af gæld		62.172	34.963
Driftsresultat		1.830.817	1.777.551
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger		-681.465	-759.060
Årets resultat		1.149.362	1.018.491
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.149.362	1.018.491
		1.149.362	1.018.491

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		29.000.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver		29.000.000	29.000.000
Anlægsaktiver		29.000.000	29.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.710	0
Andre tilgodehavender		286.866	233.562
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1	1.250.000	2.500.000
Tilgodehavender		1.538.576	2.733.562
Omsætningsaktiver		1.538.576	2.733.562
Aktiver		30.538.576	31.733.562

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	3	-2.021.031	-3.170.393
Egenkapital		7.978.969	6.829.607
Gæld til realkreditinstitutter		15.600.794	15.055.836
Gæld til banker		2.668.000	4.294.154
Langfristede gældsforpligtelser	4	18.268.794	19.349.990
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.208.825	2.542.771
Gæld til banker		2.346.016	2.248.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	25.625
Anden gæld		440.213	468.435
Deposita		275.759	268.730
Kortfristede gældsforpligtelser		4.290.813	5.553.965
Gældsforpligtelser		22.559.607	24.903.955
Passiver		30.538.576	31.733.562
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Madevej 23, Aabenraa

Noter

1. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Der forventes ikke opkrævet resthæftelse i det kommende regnskabsår.

	31.12.15	31.12.14
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	10.000.000	10.000.000
Saldo ultimo	10.000.000	10.000.000

Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	-3.170.393	-4.188.884
Årets resultat	1.149.362	1.018.491
Saldo ultimo	-2.021.031	-3.170.393

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.600.794	840.825	12.777.638
Gæld til banker	2.668.000	368.000	1.196.000
	18.268.794	1.208.825	13.973.638

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en usikkerhed forbundet med målingen af kommanditselskabets investeringsejendom, der er målt på grundlag af et budgetteret driftsoverskud og et forventet investeringsafkast på ca. 7,1%. I det beregnede driftsoverskud indgår en skønnet lejeindtægt på et lokale, der pt. er ledigt. Lejeniveauet er vurderet af lokal mægler. Såfremt lejeniveauet eksempelvis sænkes med tkr. 50 p.a., vil værdiansættelsen tilsvarende ændres med ca. tkr. 700. Såfremt investors krav til afkast ændres med 0,25% point vil værdiansættelsen ændres med ca. tkr. 950.

6. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 16.502.679 er udstedt pantebrev nominel kr. 17.342.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 29.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 8.600.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 29.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tiltransporteret resthæftelse kr. 1.250.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 225.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 29.000.000.