

K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/02/2017

Brian I. Petersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS

Oldenburg Alle 7, st.

2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29446563

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Den Jyske Sparekasse

Nørregade 1

9640 Farsø

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 06/02/2017

Bestyrelse

Bo John Buchholzer

Mads Bomann Larsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K/S Hovedgaden 40 A, Jægerspris

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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, 06/02/2017

Carsten Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets langfristede gæld t.kr. 7.900 er der forhandlet om og opnået enighed om forlængelse af finansieringen, hvilket har medført en øget rente og forøgede afdrag. Forholdet bevirker et øget krav til indbetalinger fra kommanditister udover de nuværende t.kr. 300 i størrelsesordenen t.kr. 100. Det forventes, at kommanditisterne kan indbetale dette yderligere beløb, om end der kan være usikkerhed herom, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om going concern.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelse

Omsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indregnes i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Hverken forskydninger i udskudt skat eller årets indkomstskatter indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid og restværdier:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 61 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved afvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		927.601	888.483
Eksterne omkostninger		-115.120	-115.263
Bruttoresultat		812.481	773.220
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-59.798	-59.798
Resultat af ordinær primær drift		752.683	713.422
Øvrige finansielle omkostninger		-486.661	-585.325
Ordinært resultat før skat		266.022	128.125
Årets resultat		266.022	128.125
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		266.022	128.125
I alt		266.022	128.125

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		11.993.714	12.053.512
Materielle anlægsaktiver i alt		11.993.714	12.053.512
Anlægsaktiver i alt		11.993.714	12.053.512
Andre tilgodehavender	1	4.389.966	4.689.966
Tilgodehavender i alt		4.389.966	4.689.966
Likvide beholdninger		94.567	101.521
Omsætningsaktiver i alt		4.484.533	4.791.487
Aktiver i alt		16.478.247	16.844.999

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		-3.028.095	-3.294.117
Egenkapital i alt		4.971.905	4.705.883
Gæld til banker		0	1.597.324
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		1.564.885	1.702.511
Kreditinstitutter i øvrigt		7.663.459	7.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	9.228.344	11.199.835
Gæld til banker		1.478.541	161.490
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		136.284	126.141
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		236.541	140.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		426.632	511.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.277.998	939.281
Gældsforpligtelser i alt		11.506.342	12.139.116
Passiver i alt		16.478.247	16.844.999

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	8.000.000	-3.294.117	4.705.883
Årets resultat	0	266.022	266.022
Egenkapital, ultimo	8.000.000	-3.028.095	4.971.905

Noter

1. Andre tilgodehavender

	2016	2015
	kr.	kr.
Tilgodehavender hos kommanditister primo	4.689.966	4.989.966
Indbetalt i året	-300.000	-300.000
	<u>4.389.966</u>	<u>4.689.966</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt t.kr. 300, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden udover 1 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 7.583 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 74.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets langfristede gæld t.kr. 7.900 er der forhandlet om og opnået enighed om forlængelse af finansieringen, hvilket har medført en øget rente og forøgede afdrag. Forholdet bevirker et øget krav til indbetalinger fra kommanditister udover de nuværende t.kr. 300 i størrelsesordenen t.kr. 100. Det forventes, at kommanditisterne kan indbetale dette yderligere beløb, om end der kan være usikkerhed herom, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om going concern.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et regnskabsår eller i alt t.kr. 98.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantebrev t.kr. 30. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 11.994.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 7.900 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 11.994.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 1.479 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 3.100 og oprykkende panteret i foranstående ejerpantebrev t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 11.994.

Til sikkerhed for anden gæld i form af pantebrevsgæld t.kr. 1.775 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 2.715. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 11.994.

Selskabet har givet transport i husleje fra lejer.