

K/S Åboulevarden 32

c/o Kontoret
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29447918

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2017

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Indholdsfortegnelse

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Åboulevarden 32.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. april 2017

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Komplementar

Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Åboulevarden 32

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Åboulevarden 32 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabs-

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20. april 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje en centralt beliggende erhvervsejerlejlighed ved Åen i Aarhus C.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Åboulevarden 32 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forringet årets resultat og egenkapital med tkr. 121.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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 ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme 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. 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 nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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 overfor kommanditselskabet.

Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke-indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.184.686	1.153.542
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		600.000	493.701
Driftsresultat		1.784.686	1.647.243
Finansielle indtægter		26.420	24.661
Finansielle omkostninger		-332.876	-360.267
Årets resultat		1.478.230	1.311.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.478.230	1.311.637
		1.478.230	1.311.637

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	20.300.000	19.700.000
Materielle anlægsaktiver		20.300.000	19.700.000
Anlægsaktiver		20.300.000	19.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		216.167	336.041
Andre tilgodehavender		1.348.542	648.551
Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	2	2.000.000	2.500.000
Tilgodehavender		3.564.709	3.484.592
Omsætningsaktiver		3.564.709	3.484.592
Aktiver		23.864.709	23.184.592

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	4	8.714.183	7.735.953
Egenkapital		11.214.183	10.235.953
Gæld til kreditinstitutter		10.871.430	7.326.460
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.871.430	7.326.460
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		475.048	303.014
Gæld til banker		815.599	4.836.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.050	17.499
Anden gæld		117.733	133.830
Deposita		331.666	331.666
Kortfristede gældsforpligtelser		1.779.096	5.622.179
Gældsforpligtelser		12.650.526	12.948.639
Passiver		23.864.709	23.184.592
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Noter

	31.12.16	31.12.15
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.724.488	15.724.488
Kostpris ultimo	15.724.488	15.724.488
Opskrivninger primo	3.975.512	3.575.512
Årets opskrivninger	600.000	400.000
Opskrivninger ultimo	4.575.512	3.975.512
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.300.000	19.700.000

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejerlejlighed beliggende på Åboulevarden 32 i Aarhus C. Ejerlejligheden er udlejet til drift af cafe og restaurant. Ejendommen er værdiansat på grundlag af på 6,0%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 812 / + 882 i forhold til den målte dagsværdi.

2. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Der forventes ikke opkrævet nogen del af resthæftelsen i det kommende regnskabsår.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.500.000	2.500.000
Saldo ultimo	2.500.000	2.500.000

4. Overført resultat

Saldo primo	7.735.953	6.424.316
Årets resultat	1.478.230	1.311.637
Udlodninger	-500.000	0
Saldo ultimo	8.714.183	7.735.953

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.871.430	303.014	8.429.385
	10.871.430	303.014	8.429.385

6. Eventualforpligtelser

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 11.346.478 er udstedt pantebreve nominel kr. 12.622.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 20.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 2.000.000 med pant i investeringsejerlejlighed regnskabsmæssig værdi kr. 20.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pantstiftende byrde kr. 35.000 med pant i selskabets ejerlejlighed regnskabsmæssig værdi kr. 20.300.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.