

K/S Åboulevarden 32

c/o Kontoret
Store Torv 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29447918

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2016

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter.....	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 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 14. marts 2016

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Komplementar

Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Åboulevarden 32

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Åboulevarden 32 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.

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 14. marts 2016

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

John Kristensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer og udlejer en centralt beliggende erhvervsejerlejlighed ud til åen i Aarhus C. Ejendommen har været udlejet til restauration og cafe i en længere årrække.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

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 som forventet.

Ejendommen er værdiansat til en kapitaliseringsfaktor på 6,1% (2014 6,1%).

Der forventes et positivt 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 Åboulevarden 32

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Åboulevarden 32 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.

Personaleomkostninger

Kommanditselskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

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 Åboulevarden 32

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 erhvervelsetidspunktet 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 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 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 Åboulevarden 32

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.153.542	1.151.323
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		400.000	300.000
Dagsværdireguleringer af gæld		93.701	46.031
Driftsresultat		1.647.243	1.497.354
Finansielle indtægter		24.661	25.430
Finansielle omkostninger		-360.267	-418.021
Årets resultat		1.311.637	1.104.763
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.311.637	1.104.763
		1.311.637	1.104.763

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	19.700.000	19.300.000
Materielle anlægsaktiver		19.700.000	19.300.000
Anlægsaktiver		19.700.000	19.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		336.041	0
Andre tilgodehavender		648.551	861.072
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2	2.500.000	2.500.000
Tilgodehavender		3.484.592	3.361.072
Omsætningsaktiver		3.484.592	3.361.072
Aktiver		23.184.592	22.661.072

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.500.000	2.500.000
Overført resultat	4	7.735.953	6.424.316
Egenkapital		10.235.953	8.924.316
Gæld til realkreditinstitutter		7.326.460	7.723.176
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.326.460	7.723.176
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		303.014	297.759
Gæld til banker		4.836.170	5.190.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.499	43.639
Anden gæld		133.830	156.768
Deposita		331.666	325.163
Kortfristede gældsforpligtelser		5.622.179	6.013.580
Gældsforpligtelser		12.948.639	13.736.756
Passiver		23.184.592	22.661.072
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Noter

	31.12.15	31.12.14
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	15.724.488	15.724.488
Kostpris ultimo	15.724.488	15.724.488
Opskrivninger primo	3.575.512	3.275.512
Årets opskrivninger	400.000	300.000
Opskrivninger ultimo	3.975.512	3.575.512
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.700.000	19.300.000

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejerlejlighed beliggende på Åboulevarden 32 i Aarhus C. Ejerlejligheden er udlejet til drift af cafe og restaurant.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,1% mod en kapitaliseringsfaktor på 6,1% pr. 31.12.2014.

2. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Af den samlede resthæftelse på kr. 2.500.000, henstår hele beløbet som ubetalt.

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

Grundkapitalen været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	6.424.316	5.319.553
Årets resultat	1.311.637	1.104.763
Saldo ultimo	7.735.953	6.424.316

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.326.460	303.014	5.944.722
	7.326.460	303.014	5.944.722

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Åboulevarden 32

Noter

6. Eventualforpligtelser

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

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 7.629.474 er udstedt pantebreve nominel DKK 8.606.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 19.700.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 6.000.000 med pant i investeringsejerlejlighed regnskabsmæssig værdi kr. 19.700.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pantstiftende byrde kr. 35.000 med pant i selskabets ejerlejlighed regnskabsmæssig værdi kr. 19.700.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.