

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling

/ 2017

Philip Mørch

K/S Åstrupvej

c/o Philip Mørch, Kærvej 14A, 3450 Allerød

CVR nr. 30 08 72 24

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	3
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016.....	5
Balance pr. 31/12 2016.....	6 - 7
Noter	8 - 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Åstrupvej. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Allerød, den 3/5 2017

Bestyrelsen

Philip Mørch
Formand

Palle Mørch

Ledelsesberetning

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2016 vil bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets formål er at erhverve ejendomme med henblik på udlejning eller videresalg.

Regnskabet

Selskabets resultat er et overskud på kr. 915.910, hvilket svarer til ledelsens forventninger, når der tages højde for urealiseret kursregulering af selskabets prioritetsgæld og regulering af renteswap.

Selskabets resultat, når der korrigeres for urealiseret kursregulering af prioritetsgæld og regulering til markedsværdi af renteswap, er et overskud på kr. 618.395.

Af selskabets balancesum på kr. 21.629.605 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2016, kr. 6.585.408.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på ca. 6,1%. Såfremt afkastkravet ændres med 1% vil det medføre en ændring i værdiansættelse af ejendommen på ca. kr. 3 mio.

Selskabets økonomiske udvikling

Selskabet har fortsat udlejning af ejendommen Åstrupvej 1, 9800 Hjørring, som blev erhvervet i 2006, og ejendommen Nykøbingvej 42, Stubbekøbing, som blev erhvervet i 2008.

Selskabets ledelse forventer at resultatet for det kommende år korrigeret for urealiseret kursregulering af prioritetsgæld også vil være positivt.

Hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31/12 2016.

Ejerforhold:

Komplementar: Sogulila ApS

Kommanditist: Philip Mørch (50 %)

Kommanditist: Palle Mørch (50 %)

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabskik.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til forrige år.

Resultatopgørelse

Udgifter er i resultatopgørelsen benævnt med minus (-)

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat er ikke beregnet og udskudt skat er ikke afsat, idet skatteberegningen foretages hos kommanditisterne.

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 gevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved af foretage op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdi anvendes en individuel fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Kommanditisterne skal i løbet af regnskabsåret indbetale en andel af det budgetterede skattemæssige resultat. Indbetalingsforpligtigelse i forhold til det realiserede skattemæssige resultat er indregnet i kommanditisternes indskud, der således udgør hele regnskabsårets indbetalingsforpligtigelser.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser optages til dagsværdi på statusdagen.

Noter

Udlejning.....	1.382.033	1.440.347
Omsætning i alt	1.382.033	1.440.347
Drifts- og produktionsomkostninger.....	-50.675	-87.531
Bruttoresultat	1.331.358	1.352.816
Urealiseret værdiregulering af ejendom.....	0	0
Resultat før kapacitetsomkostninger og finansielle poster	1.331.358	1.352.816
Kapacitetsomkostninger.....	-15.006	-12.412
Resultat før finansiering	1.316.352	1.340.404
Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.....	21.250	-26.019
Værdiregulering af renteswap til markedsværdi.....	276.265	317.081
Finansieringsindtægter.....	0	0
Finansieringsudgifter.....	-697.957	-804.172
Årets resultat	915.910	827.294
Årets resultat foreslås anvendt således:		
Overført til kommanditist 1.....	457.955	413.647
Overført til kommanditist 2.....	457.955	413.647
I alt	915.910	827.294

Noter**Aktiver:**

	Anlægsaktiver:		
1	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme.....	21.629.605	21.629.605
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>21.629.605</u>	<u>21.629.605</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>21.629.605</u>	<u>21.629.605</u>
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavende hos kommanditister	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	0	0
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>21.629.605</u>	<u>21.629.605</u>

Balance pr. 31. december 2016

2015

Noter

Passiver:		
2	Egenkapital:	
	Indskudskapital.....	4.217.202 3.783.202
	Overført resultat.....	2.368.206 1.452.296
	<u>Egenkapital i alt:</u>	<u>6.585.408 5.235.498</u>
	Hensættelser:	
	Markedsværdi af renteswap	493.457 769.722
	<u>Hensættelser i alt:</u>	<u>493.457 769.722</u>
	Langfristede gældsforpligtigelser:	
3	Realkreditlån.....	10.976.665 11.558.462
	Banklån.....	1.088.002 1.711.657
	<u>Langfristede gældsforpligtigelser i alt:</u>	<u>12.064.667 13.270.119</u>
	Kortfristede gældsforpligtigelser:	
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtigelser.....	1.135.543 1.078.745
	Driftskredit.....	802.578 771.435
	Kreditorer.....	5.347 21.869
	Anden gæld.....	173.075 175.231
	Mellemregning komplementar.....	343.439 306.986
	<u>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt:</u>	<u>2.486.072 2.354.267</u>
	<u>Forpligtigelser i alt</u>	<u>14.550.739 15.624.385</u>
	Passiver i alt	<u>21.629.604 21.629.605</u>
4	Pantsætninger og eventualforpligtigelser	

Noter

1 - Materielle anlægsaktiver:

	Åstrupvej 1 Hjørring	Nykøbingvej 42 Stubbekøbing	I alt
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	11.696.705	9.932.900	21.629.605
Tilgang.....	0	0	0
Afgang.....	0	0	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31/12 2016.....	<u>11.696.705</u>	<u>9.932.900</u>	<u>21.629.605</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2016	0	0	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2016.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2016.....	0	0	0
Årets afskrivninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede afskrivninger pr. 31/12 2016.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016	<u>11.696.705</u>	<u>9.932.900</u>	<u>21.629.605</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2014	5.450.000	7.850.000	
- heraf grundværdi	695.100	205.300	

2 - Egenkapital:

Kommanditist 1:			
Indskudskapital			
Saldo 1/1 2016.....		1.891.601	
Indskud i året.....		<u>217.000</u>	<u>2.108.601</u>
Overført til næste år:			
Saldo 1/1 2016.....		726.148	
Andel af årets resultat.....		<u>457.955</u>	<u>1.184.103</u>
<u>Kommanditist 1 i alt:</u>			<u><u>3.292.704</u></u>

Noter

2 - Egenkapital (fortsat):

Kommanditist 2:		
Indskudskapital		
Saldo 1/1 2016.....	1.891.601	
Indskud i året.....	217.000	2.108.601
		<hr/>
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2016.....	726.148	
Andel af årets resultat.....	457.955	1.184.103
		<hr/>
<u>Kommanditist 2 i alt:</u>		<u>3.292.704</u>
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>6.585.408</u>

3 - Gældsforpligtigelser:

Nominel restgæld på lån opr. Kr. 5.888.000.....	4.166.810
Nominel restgæld på lån opr. EUR. 466.900.....	2.010.622
Nominel restgæld på lån opr. EUR. 458.800.....	3.404.878
Nominel restgæld på lån opr. EUR. 231.000.....	1.707.435
	<hr/>
	11.289.745
Kursværdi på statusdagen.....	<hr/>
	11.537.208

4 - Pantsætninger & eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån er der givet pant i henholdsvis ejendommen matr. Nr. 54 Hjørring Markjorder og ejendommen matr. nr. 36A Stubbekøbing Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er stillet ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen matr. Nr. 54 Hjørring Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank indestår Philip Mørch og Palle Mørch som selvskyldnerkautionister.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er stillet ejerpantebrev, stort kr. 3.000.000 i ejendommen matr. Nr. 36A Stubbekøbing Markjorder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank indestår Philip Mørch og Palle Mørch som selvskyldnerkautionister.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Mørch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

2017-05-04 06:38:28Z

NEM ID 

Philip Mørch

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-544384940201

IP: 188.179.233.165

2017-05-05 06:22:38Z

NEM ID 

Philip Mørch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-544384940201

IP: 188.179.233.165

2017-05-05 06:22:38Z

NEM ID 

Philip Mørch

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-544384940201

IP: 188.179.233.165

2017-05-05 06:25:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ACUBI-WM37X-TKDHY-EZEFY-UQMKL-6YBAF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>