

K/S Arhus Detail, Lystrup
CVR-nr. 37088331
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.04.2016

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Aarhus Detail, Lystrup
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37088331

Stiftet: 08.09.2015

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 08.09.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Brian Svart, formand
Per Hjorth Poulsen
Karsten Bundgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 08.09.2015 - 31.12.2015 for K/S Aarhus Detail, Lystrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er ved valg af valg af regnskabspraxis for selskabet valgt at førtissimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 08.09.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2016

Bestyrelse

Brian Svart
formand

Per Hjorth Poulsen

Karsten Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Arhus Detail, Lystrup

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Arhus Detail, Lystrup for regnskabsåret 08.09.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 08.09.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 16.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommen, beliggende Lægårdsvej 2-6 m.fl., 8520 Lystrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 08.09.2015 – 31.12.2015. Periodens resultat udviser et underskud på 436 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår som dækker perioden 08.09.2015 – 31.12.2015. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

Det er ved valg af valg af regnskabspraksis for selskabet valgt at førtissimplementere den nye årsregnskabslov, der træder i kraft for regnskaber gældende fra 01.01.2016. Den nye årsregnskabslov er anvendt konsekvent og systematisk.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(436.323)
Andre finansielle omkostninger		<u>(34)</u>
Årets resultat		<u><u>(436.357)</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(436.357)</u>
		<u><u>(436.357)</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		16.090.998
Materielle anlægsaktiver	1	<u>16.090.998</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.090.998</u>
 Andre tilgodehavender		 262.914
Tilgodehavender		<u>262.914</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>262.914</u>
 Aktiver		 <u><u>16.353.912</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		4.600.000
Overført overskud eller underskud		<u>(436.357)</u>
Egenkapital		<u>4.163.643</u>
Bankgæld		<u>11.269.694</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>11.269.694</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	403.986
Bankgæld		98.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.000
Anden gæld		<u>373.339</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>920.575</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.190.269</u>
Passiver		<u>16.353.912</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskud ved stiftelse	4.600.000	0	4.600.000
Årets resultat	0	(436.357)	(436.357)
Egenkapital ultimo	4.600.000	(436.357)	4.163.643

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>16.090.998</u>
Kostpris ultimo	<u>16.090.998</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.090.998</u>

Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme er optaget til et afkast på 6,7% af ejendommens forventede resultat før selskabsadministration og finansielle poster.

Der er ved fastlæggelse af afkastkravet for selskabets investeringsejendom lagt vægt på, at ejendommen er udlejet på en længere uopsigelig lejekontrakt.

	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	<u>403.986</u>	<u>11.269.694</u>	<u>9.740.958</u>
	<u>403.986</u>	<u>11.269.694</u>	<u>9.740.958</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom med bogført værdi på 16.091 t.kr.

Der er overfor selskabets bankforbindelse, til sikkerhed for bankgæld, afgivet transport i selskabets lejekontrakt med selskabets lejer.