

K/S Park Alle 3

c/o Kontoret
Store Torv 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 71830128

Årsrapport for 2015

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2016

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

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 Park Alle 3

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Park Alle 3.

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 13. april 2016

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Ejendomsselskabet af 22.12.1982 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Park Alle 3

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Park Alle 3 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 13. april 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter består af investering i og drift af fast ejendom.

Kommanditselskabet ejer 1 udlejningsejendom samt 2 erhvervslejligheder, alle centralt beliggende i Aarhus C, væsentligst på gågader.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er 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. Der er i regnskabsåret foretaget en renovering af en af lejlighederne, og lejligheden forventes solgt i det kommende regnskabsår.

Kommanditselskabets ejendomme er samlet værdiansat til tkr. 16.200.

Det er ledelsens forventning, at der for det kommende regnskabsår kan realiseres et større resultat før værdireguleringer, idet den ene af erhvervslejlighederne i en længere periode har været under renovering og derfor har bidraget med begrænsede indtægter i regnskabsperioden.

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 Park Alle 3

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Park Alle 3 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der vedrører investeringsejendomme og gæld i investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, 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, herunder tegnede renteswaps, målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 erhvervestidspunktet 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.

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 imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er børsnoteret, måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsjendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

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 Park Alle 3

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		205.966	400.563
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		545.287	150.000
Dagsværdireguleringer af gæld		13.686	45.829
Driftsresultat		764.939	596.392
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		105.136	105.335
Finansielle indtægter		14	38
Finansielle omkostninger	1	-176.386	-244.447
Årets resultat		693.703	457.318
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		693.703	457.318
		693.703	457.318

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.200.000	15.400.000
Materielle anlægsaktiver		16.200.000	15.400.000
Anlægsaktiver		16.200.000	15.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	80.882
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.391.229	3.577.021
Andre tilgodehavender		123.074	96.045
Tilgodehavender		3.514.303	3.753.948
Andre værdipapirer og kapitalandele		275	288
Værdipapirer og kapitalandele		275	288
Likvide beholdninger		89.260	16.552
Omsætningsaktiver		3.603.838	3.770.788
Aktiver		19.803.838	19.170.788

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	940.000	940.000
Vedtægtsmæssige reserver	3	868.275	868.275
Overført resultat	4	9.475.193	8.781.490
Egenkapital		11.283.468	10.589.765
Gæld til realkreditinstitutter		2.132.261	2.126.124
Gæld til banker		5.717.000	5.762.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.849.261	7.888.124
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		47.895	45.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	19.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		181.523	21.967
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.927	157.033
Anden gæld		128.465	219.924
Deposita		154.299	218.052
Kortfristede gældsforpligtelser		671.109	692.899
Gældsforpligtelser		8.520.370	8.581.023
Passiver		19.803.838	19.170.788
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.643	4.600
Andre finansielle omkostninger	171.743	239.847
	176.386	244.447

	31.12.15	31.12.14
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	940.000	940.000
Saldo ultimo	940.000	940.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Vedtægtsmæssige reserver		
Saldo primo	868.275	868.275
Saldo ultimo	868.275	868.275

4. Overført resultat		
Saldo primo	8.781.490	8.324.172
Årets resultat	693.703	457.318
Saldo ultimo	9.475.193	8.781.490

5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.132.261	0	1.856.400
Gæld til banker	5.717.000	47.895	3.210.000
	7.849.261	47.895	5.066.400

6. Eventualforpligtelser

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

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 2.132.261 er udstedt pantebreve nominel kr. 2.184.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 16.200.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 6.305.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 16.200.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.