

K/S Langdalsvej 46

Marselis Boulevard 38

8000 Aarhus C

CVR-nr. 74 28 15 16

Årsrapport for 2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/05 2018

Jørgen Holst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Langdalsvej 46
Marselis Boulevard 38
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 74 28 15 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 20. december 1978
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Holst, formand
Søren Gregersen

Direktion

Søren Gregersen, adm. direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Langdalsvej 46.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2018

Direktion

Søren Gregersen
adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Holst
formand

Søren Gregersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K/S Langdalsvej 46

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Langdalsvej 46 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 9. marts 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i udlejning af erhvervsejendom, beliggende Langdalsvej 46 i Brabrand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 303.109, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 11.793.092.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Langdalsvej 46 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos kommanditisten, som selv selvangiver den skattepligtige indkomst af kommanditselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttotab		(19.049)	41.489
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(208.933)</u>	<u>(208.933)</u>
Resultat før finansielle poster		(227.982)	(167.444)
Finansielle omkostninger	2	<u>(75.127)</u>	<u>(80.439)</u>
Årets resultat		<u>(303.109)</u>	<u>(247.883)</u>
Foreslået udbytte		2.200.000	0
Overført resultat		<u>(2.503.109)</u>	<u>(247.883)</u>
		<u>(303.109)</u>	<u>(247.883)</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.250.000	9.250.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.250.000</u>	<u>9.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.250.000</u>	<u>9.250.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.238.349	2.477.060
Andre tilgodehavender		12.099	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		4.260.897	3.559.357
Periodeafgrænsningsposter		0	35.306
Tilgodehavender		<u>6.511.345</u>	<u>6.071.723</u>
Likvide beholdninger		<u>34.925</u>	<u>5.819</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.546.270</u>	<u>6.077.542</u>
Aktiver i alt		<u>15.796.270</u>	<u>15.327.542</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Kommanditistkapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.676.284	1.467.351
Overført resultat		6.706.808	9.209.917
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.200.000	0
Egenkapital		<u>11.793.092</u>	<u>11.887.268</u>
Banker		2.992.178	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.928.906
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.992.178</u>	<u>1.928.906</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	384.316
Anden gæld		1.011.000	1.127.052
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.011.000</u>	<u>1.511.368</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.003.178</u>	<u>3.440.274</u>
Passiver i alt		<u>15.796.270</u>	<u>15.327.542</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Kommandi- tistkapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	10.000	1.200.000	1.467.351	9.209.917	0	11.887.268
Årets opskrivning	0	0	208.933	0	0	208.933
Årets resultat	0	0	0	(2.503.109)	2.200.000	(303.109)
Egenkapital 31. december 2017	10.000	1.200.000	1.676.284	6.706.808	2.200.000	11.793.092

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	208.933	208.933
	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	208.933	208.933
	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	75.127	80.439
	<u>75.127</u>	<u>80.439</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		12.310.421
Kostpris 31. december 2017		<u>12.310.421</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		1.467.351
Årets opskrivninger		208.933
Opskrivninger 31. december 2017		<u>1.676.284</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		4.527.772
Årets afskrivninger		208.933
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>4.736.705</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>9.250.000</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 9.250.000.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december	næste år	efter 5 år
	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u></u>	<u></u>
Banker	0	2.992.178	0	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.313.222</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.313.222</u>	<u>2.992.178</u>	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.120 i ovenstående grunde og bygninger, der er underpantsat til Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for mellemværende med banken.