

K/S Langdalsvej 46

Marselis Boulevard 38, 12. 1205.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 74 28 15 16

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/05 2019

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 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Langdalsvej 46
Marselis Boulevard 38, 12. 1205.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 74 28 15 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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. maj 2019

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 2018 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. maj 2019

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 2018 udviser et underskud på kr. 89.226, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 9.712.798.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Langdalsvej 46 for 2018 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.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af 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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld.

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 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		188.766	(19.049)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(208.933)</u>	<u>(208.933)</u>
Resultat før finansielle poster		(20.167)	(227.982)
Finansielle omkostninger	2	<u>(69.059)</u>	<u>(75.127)</u>
Årets resultat		<u>(89.226)</u>	<u>(303.109)</u>
Foreslået udbytte		0	2.200.000
Overført resultat		<u>(89.226)</u>	<u>(2.503.109)</u>
		<u>(89.226)</u>	<u>(303.109)</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</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		2.558.904	2.238.349
Andre tilgodehavender		0	12.099
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		1.979.192	4.260.897
Tilgodehavender		<u>4.538.096</u>	<u>6.511.345</u>
Likvide beholdninger		<u>1.450</u>	<u>34.925</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.539.546</u>	<u>6.546.270</u>
Aktiver i alt		<u>13.789.546</u>	<u>15.796.270</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Kommanditistkapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.885.217	1.676.284
Overført resultat		6.617.581	6.706.808
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.200.000
Egenkapital		<u>9.712.798</u>	<u>11.793.092</u>
Banker		2.992.182	2.992.178
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.992.182</u>	<u>2.992.178</u>
Banker		32.091	0
Anden gæld		1.052.475	1.011.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.084.566</u>	<u>1.011.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.076.748</u>	<u>4.003.178</u>
Passiver i alt		<u>13.789.546</u>	<u>15.796.270</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Kommandi- tistkapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	10.000	1.200.000	1.676.284	6.706.807	2.200.000	11.793.091
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(2.200.000)	(2.200.000)
Årets opskrivning	0	0	208.933	0	0	208.933
Årets resultat	0	0	0	(89.226)	0	(89.226)
Egenkapital 31. december 2018	10.000	1.200.000	1.885.217	6.617.581	0	9.712.798

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
	<u>208.933</u>	<u>208.933</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>69.059</u>	<u>75.127</u>
	<u>69.059</u>	<u>75.127</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>12.310.421</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>12.310.421</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		1.676.284
Årets opskrivninger		<u>208.933</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>1.885.217</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		4.736.705
Årets afskrivninger		<u>208.933</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>4.945.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>9.250.000</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 9.250.000.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	<u>2.992.178</u>	<u>2.992.182</u>	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>2.992.178</u>	<u>2.992.182</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.