

K/S Langdalsvej 46
Marselis Boulevard 38
8000 Aarhus C

CVR-nr. 74 28 15 16

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/05 2016

Søren Gregersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Langdalsvej 46
Marselis Boulevard 38
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 74 28 15 16
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Holst, formand
Søren Gregersen

Direktion

Søren Gregersen, adm. direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. maj 2016

Direktion

Søren Gregersen
adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Holst
formand

Søren Gregersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Langdalsvej 46

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Langdalsvej 46 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet efter vores opfattelse i strid med lovens bestemmelser har indberettet og betalt moms for sent, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 19. maj 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

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 2015 udviser et underskud på kr. 134.296, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 11.926.218.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Langdalsvej 46 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		172.466	386.497
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(208.933)</u>	<u>(208.933)</u>
Resultat før finansielle poster		(36.467)	177.564
Finansielle omkostninger	2	<u>(97.829)</u>	<u>(84.430)</u>
Årets resultat		<u>(134.296)</u>	<u>93.134</u>
Overført resultat		<u>(134.296)</u>	<u>93.134</u>
		<u>(134.296)</u>	<u>93.134</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</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		2.219.270	413.285
Andre tilgodehavender		10.441	10.441
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		4.955.857	6.778.493
Tilgodehavender		<u>7.185.568</u>	<u>7.202.219</u>
Likvide beholdninger		<u>2.567</u>	<u>345</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.188.135</u>	<u>7.202.564</u>
Aktiver i alt		<u>16.438.135</u>	<u>16.452.564</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Komplementarkapital		10.000	10.000
Kommanditistkapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		1.258.418	1.049.485
Overført resultat		<u>9.457.800</u>	<u>9.592.096</u>
Egenkapital		<u>11.926.218</u>	<u>11.851.581</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.315.663</u>	<u>2.692.568</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.315.663</u>	<u>2.692.568</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	376.905	374.267
Anden gæld		<u>1.819.349</u>	<u>1.534.148</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.196.254</u>	<u>1.908.415</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.511.917</u>	<u>4.600.983</u>
Passiver i alt		<u>16.438.135</u>	<u>16.452.564</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Komplemen- tarkapital	Kommandi- tistkapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	10.000	1.200.000	1.049.485	9.592.096	11.851.581
Årets opskrivning	0	0	208.933	0	208.933
Årets resultat	0	0	0	(134.296)	(134.296)
Egenkapital 31. december 2015	10.000	1.200.000	1.258.418	9.457.800	11.926.218

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</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>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	97.829	84.430
	<u>97.829</u>	<u>84.430</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u>
		ninger
Kostpris 1. januar 2015		<u>12.310.421</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>12.310.421</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		1.049.485
Årets opskrivninger		<u>208.933</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>1.258.418</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		4.109.906
Årets afskrivninger		<u>208.933</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>4.318.839</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>9.250.000</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 9.250.000.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	782.750	1.169.858
Mellem 1 og 5 år	<u>1.532.913</u>	<u>1.522.710</u>
Langfristet del	2.315.663	2.692.568
Inden for et år	<u>376.905</u>	<u>374.267</u>
	<u>2.692.568</u>	<u>3.066.835</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.693, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 9.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld til Danske Bank A/S for i alt kr. 2.000.000 i ovenstående grunde og bygninger.