

K/S Sintrupvej 30. Brabrand

Tjørnevej 18, 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 15 56 51 01

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.16

Anders Sørensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

K/S Sintrupvej 30. Brabrand
c/o Søren Askly
Tjørnevej 18
2800 Kongens Lyngby
Telefon: 20 41 71 57
Hjemsted: Kongens Lyngby
CVR-nr.: 15 56 51 01

Bestyrelse

Steen Carstensen, formand
Tom Mikkelsen, næstformand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Modervirksomhed

ApS Sintrup 30. Brabrand, 2800 Kgs. Lyngby

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Sintrupvej 30. Brabrand.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 26. april 2016

Bestyrelsen

Steen Carstensen
Formand

Tom Mikkelsen

Til ejerne i K/S Sintrupvej 30. Brabrand

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sintrupvej 30. Brabrand for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 26. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Collin
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabet er stiftet den. 10. oktober 1991 med det formål at købe og udleje ejendommen Sintrupvej 30, Brabrand.

Ejendommen er siden august 2014 fuldt udlejet til Megafood ApS.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 719.287 mod DKK -762.343 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.577.544.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016.

Note		2015 DKK	2014 DKK
1	Lejeindtægter	1.350.000	664.478
	Andre driftsindtægter	343.446	0
	Indtægter i alt	1.693.446	664.478
	Ejendomsomkostninger	-226.319	-608.578
	Andre eksterne omkostninger	-34.458	-34.161
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.432.669	21.739
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-420.014	-420.014
	Resultat af primær drift	1.012.655	-398.275
2	Andre finansielle omkostninger	-293.368	-364.068
	Finansielle poster i alt	-293.368	-364.068
	Årets resultat	719.287	-762.343
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	719.287	-762.343
	I alt	719.287	-762.343

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	16.318.129	16.738.143
3	Materielle anlægsaktiver i alt	16.318.129	16.738.143
	Anlægsaktiver i alt	16.318.129	16.738.143
	Periodeafgrænsningsposter	9.263	1.223
	Tilgodehavender i alt	9.263	1.223
	Likvide beholdninger	420.873	581.317
	Omsætningsaktiver i alt	430.136	582.540
	Aktiver i alt	16.748.265	17.320.683

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	4.665.450	4.915.450
	Overført resultat	3.912.094	3.192.807
4	Egenkapital i alt	8.577.544	8.108.257
	Gæld til realkreditinstitutter	7.099.924	7.613.795
	Deposita	175.000	175.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.274.924	7.788.795
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	513.871	578.942
	Deposita	0	267.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.092	48.211
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.626	138.529
	Anden gæld	186.208	390.229
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	895.797	1.423.631
	Gældsforpligtelser i alt	8.170.721	9.212.426
	Passiver i alt	16.748.265	17.320.683
6	Sikkerhedsstillelser		

Pengestrømsopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	719.287	-762.343
7 Reguleringer	369.936	784.081
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	-8.039	-29
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.881	28.835
Anden driftsafledt gæld	-203.924	528.758
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	886.141	579.302
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-293.368	-364.067
Indbetalte ekstraordinære poster	343.446	0
Driftens pengestrømme	936.219	215.235
Kapitalnedsættelse	-250.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	1.000.000
Afdrag af gæld til kreditinstitutter	-578.943	-667.704
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	97	77
Depositum anvendt til udbedring ved fraflytning	-267.817	-87.738
Finansieringens pengestrømme	-1.096.663	244.635
Årets samlede pengestrømme	-160.444	459.870
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	581.317	121.447
Likvide beholdninger ved årets slutning	420.873	581.317
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	420.873	581.317
I alt	420.873	581.317

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til ejere samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Lejeindtægter

Lejeindtægt, Megafood ApS	1.350.000	664.478
I alt	1.350.000	664.478

Der er i maj 2014 indgået lejekontrakt med Megafood ApS om leje af hele ejendommen fra 1. januar 2015.

Lejekontrakten med Megafood ApS kan fra lejers side opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst fra 31/12 2019 og fra udlejers side tidligst 31/12 2024.

Lejen udgør i 2015 DKK 1.350.000, i 2016 DKK 1.550.000 og i 2017 DKK 1.825.000 og betales kvartalsvis forud.

Til sikkerhed for opfyldelsen af forpligtelserne i henhold til huslejekontrakten stiller Megafood ApS, bankgaranti på DKK 500.000 samt deponeret kontant DKK 175.000.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	97	5.702
Øvrige finansielle omkostninger	293.271	358.366
I alt	293.368	364.068

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	24.404.277
Kostpris pr. 31.12.15	24.404.277
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	7.666.134
Afskrivninger i året	420.014
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	8.086.148
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	16.318.129

Ejendommen er stillet til sikkerhed for selskabets lån.

Ejendomsvurderingen udgør pr. 1/10 2014 DKK 16.500.000, heraf grundværdi DKK 3.929.100.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	4.915.450	3.955.150
Forslag til resultatdisponering	0	-762.343
Saldo pr. 31.12.14	4.915.450	3.192.807

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	4.915.450	3.192.807
Kapitalnedsættelse	-250.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	719.287
Saldo pr. 31.12.15	4.665.450	3.912.094

Selskabets indskudskapital andrager pr. 31. december 2015 DKK 22.354.000, sammensat af 10 kommanditanparter á DKK 2.235.400.

Ifølge vedtægterne er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb svarende til deres andel af kommanditselskabets kapital med fradrag af kontant foretagne indbetalinger.

Foruden med egenkapitalen i selskabet, DKK 8.577.544, hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen som pr. 31/12 2015 andrager DKK 17.688.550, svarende til DKK 1.768.855 pr. andel á DKK 2.235.400.

I ovennævnte hæftelse er indeholdt, at hver kommanditist hæfter solisarisk for de øvrige kommanditisters manglende indbetalinger til kommanditselskabet for et beløb, maksimalt DKK 558.850 pr. kommanditanpart, med fradrag af allerede til kommanditselskabet indbetalte beløb heraf.

Udover kommanditisternes ovenfor anførte begrænsede hæftelse hæfter ApS Sintrupvej 30, Brabrand, som komplementar og eneste fuld ansvarlige deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	513.871	5.117.113	7.613.795	8.192.737
Deposita	0	0	175.000	175.000
I alt	513.871	5.117.113	7.788.795	8.367.737

Selskabet har optaget lån mod udstedelse af obligationer. Obligationerne forrentes svarende til 3% p.a. Hovedstolen udgør t.kr. 7.154 og restløbetiden er 18 år.

Herudover er optaget et rentetilpasningslån med en hovedstol på t.kr. 1.000. Lånet forrentes med 0,8243% og har en restløbetid på 4,25 år.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.614 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.748.

7. Reguleringer

Andre driftsindtægter	-343.446	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	420.014	420.014
Andre finansielle omkostninger	293.368	364.067
I alt	369.936	784.081