

**K/S Agerøvej 53, Aarhus**  
CVR-nr. 28 29 59 01

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2014.

---

Torben Søndergaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Agerøvej 53, Aarhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen den 4. april 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 4. april 2014

### **Komplementaranpartsselskabet Agerøvej 53, Aarhus som tegnes af følgende bestyrelse**

Bjarne Hessel

Sandy Falkenberg

Steen Hessel

Torben Søndergaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til komplementar og kommanditister i K/S Agerøvej 53, Aarhus**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Agerøvej 53, Aarhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

Viborg, den 4. april 2014

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Agerøvej 53, Aarhus  
Jyllandsgade 4  
7330 Brande

CVR-nr.: 28 29 59 01  
Stiftet: 14. december 2004  
Hjemsted: Brande  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Ledelse

Bestyrelse i Komplementaranpartsselskabet Agerøvej 53, Aarhus  
Bjarne Hessel  
Sandy Falkenberg  
Steen Hessel  
Torben Søndergaard

### Revision

Ullits & Winther  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

### Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Agerøvej 53, Aarhus  
c/o Ejner Hessel A/S  
Jyllandsvej 4  
7330 Brande

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Agerøvej 53 i Aarhus til Ejner Hessel A/S.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Agerøvej 53, Aarhus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Skat af årets resultat**

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er der udarbejdet et bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Desuden indgår væsentlige forbedringsudgifter.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.858.952</b>	<b>6.717.684</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.661.146	-1.661.146
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.197.806</b>	<b>5.056.538</b>
Finansielle indtægter	116.989	68.183
1 Finansielle omkostninger	-834.146	-1.454.208
<b>Årets resultat</b>	<b>4.480.649</b>	<b>3.670.513</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	925.000	750.000
Overføres til overført resultat	3.555.649	2.920.513
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.480.649</b>	<b>3.670.513</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	59.976.089	61.637.235
Materielle anlægsaktiver i alt	59.976.089	61.637.235
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.976.089</b>	<b>61.637.235</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	45.310	28.263
Andre tilgodehavender	3.402.136	1.481.397
Tilgodehavender i alt	3.447.446	1.509.660
Likvide beholdninger	27.580	10.683
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.475.026</b>	<b>1.520.343</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>63.451.115</b>	<b>63.157.578</b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Stamkapital	3.500.000	3.500.000
4 Overført resultat	16.356.728	12.801.079
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	925.000	750.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.781.728</u></b>	<b><u>17.051.079</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	30.318.742	32.527.171
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.690.406	6.286.432
Deposita	3.251.254	3.251.254
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.260.402</u>	<u>42.064.857</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.778.000	3.700.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.418	13.418
Gæld til associerede virksomheder	142.429	142.587
Anden gæld	475.138	185.637
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.408.985</u>	<u>4.041.642</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>42.669.387</u></b>	<b><u>46.106.499</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>63.451.115</u></b>	<b><u>63.157.578</u></b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.520	5.721
Andre finansielle omkostninger	828.626	1.448.487
	<u><b>834.146</b></u>	<u><b>1.454.208</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>74.729.854</u>
Kostpris primo		74.729.854
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>74.729.854</b></u>
Af- og nedskrivninger primo		13.092.619
Årets af- og nedskrivninger		1.661.146
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>14.753.765</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>59.976.089</b></u>
<b>3. Stamkapital</b>		
Stamkapitalen består af 140 andele a 70.000 kr. eller multipla heraf.		
Kommanditisternes resthæftelse pr. andel udgør 45.000 kr.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	12.801.079	9.880.566
Årets overførte resultat	3.555.649	2.920.513
	<u><b>16.356.728</b></u>	<u><b>12.801.079</b></u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	750.000	600.000
Udbetalt udbytte	-750.000	-600.000
Udbytte for regnskabsåret	925.000	750.000
	<u><b>925.000</b></u>	<u><b>750.000</b></u>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.194.000	20.277.000	32.512.742	34.687.171
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.584.000	0	6.274.406	7.826.432
Deposita	<u>0</u>	<u>3.251.254</u>	<u>3.251.254</u>	<u>3.251.254</u>
	<b><u>3.778.000</u></b>	<b><u>23.528.254</u></b>	<b><u>42.038.402</u></b>	<b><u>45.764.857</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.513 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 59.976 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på 6.274 tkr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 24.600 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.