

K/S Agerøvej 53, Aarhus
Jyllandsgade 4, 7330 Brande

CVR-nr. 28 29 59 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2017.

Torben Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 4. april 2017

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 2016. 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 4. april 2017

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Agerøvej 53, Aarhus
Jyllandsgade 4
7330 Brande

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

Bestyrelse

Bjarne Hessel
Sandy Falkenberg
Steen Hessel
Torben Søndergaard

Revision

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 og aflægges i danske kroner.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	7.292.280	7.105.583
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.661.147	-1.661.153
Resultat før finansielle poster	5.631.133	5.444.430
Andre finansielle indtægter	303.559	251.748
1 Øvrige finansielle omkostninger	-467.397	-583.074
Årets resultat	5.467.295	5.113.104
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	3.467.295	3.113.104
Disponeret i alt	5.467.295	5.113.104

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>54.992.643</u>	<u>56.653.790</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.992.643</u>	<u>56.653.790</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.992.643</u>	<u>56.653.790</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	102.810
Andre tilgodehavender	<u>7.405.350</u>	<u>6.365.041</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.405.350</u>	<u>6.467.851</u>
Likvide beholdninger	<u>37.548</u>	<u>20.425</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.442.898</u>	<u>6.488.276</u>
Aktiver i alt	<u>62.435.541</u>	<u>63.142.066</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
4 Overført resultat	25.854.123	22.386.828
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	<u>31.354.123</u>	<u>27.886.828</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.830.058	25.471.429
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.288.149
Deposita	3.829.015	3.689.272
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.659.073</u>	<u>30.448.850</u>
6 Gældsforpligtelser	3.918.283	4.302.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.418	13.418
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.796	11.239
Anden gæld	479.848	479.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.422.345</u>	<u>4.806.388</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>31.081.418</u>	<u>35.255.238</u>
Passiver i alt	<u>62.435.541</u>	<u>63.142.066</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.564	8.448
Andre finansielle omkostninger	<u>458.833</u>	<u>574.626</u>
	<u>467.397</u>	<u>583.074</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>74.729.854</u>
Kostpris primo		<u>74.729.854</u>
Kostpris ultimo		<u>74.729.854</u>
Af- og nedskrivninger primo		18.076.064
Årets afskrivninger		<u>1.661.147</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>19.737.211</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>54.992.643</u>
3. Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen består af 140 andele a 70.000 kr. eller multipla heraf.		
Kommanditisternes resthæftelse pr. andel udgør 45.000 kr.		
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	22.386.828	19.273.724
Årets overførte resultat	<u>3.467.295</u>	<u>3.113.104</u>
	<u>25.854.123</u>	<u>22.386.828</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	2.000.000	2.000.000
Udbetalt udbytte	-2.000.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.636.000	12.056.000	25.466.058	28.077.429
Kreditinstitutter i øvrigt	1.282.283	0	1.282.283	2.984.149
Deposita	<u>0</u>	<u>3.829.015</u>	<u>3.829.015</u>	<u>3.689.272</u>
	<u>3.918.283</u>	<u>15.885.015</u>	<u>30.577.356</u>	<u>34.750.850</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.466 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 54.993 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på 1.282 tkr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 24.600 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.