

K/S Avedøre Erhvervscenter

Store Strandstræde 21, 1255 København K
CVR-nr. 13 69 06 85

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Henrik Stagetom
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

K/S Avedøre Erhvervscenter
c/o Advokat Henrik Stagetorn
Store Strandstræde 21
1255 København K
Telefon: 33 12 46 11
Hjemsted: København
CVR-nr.: 13 69 06 85

Bestyrelse

Jens Ladegaard
Henrik Stagetorn
Ivan Nadelmann

Ledelse

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat Henrik Stagetorn

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Avedøre Erhvervscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. maj 2016

Ledelsen

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat
Henrik Stagetorn

Bestyrelsen

Jens Ladegaard

Henrik Stagetorn

Ivan Nadelmann

Til ejeren i K/S Avedøre Erhvervscenter

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avedøre Erhvervscenter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

Haslev, den 16. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dorte Grøndal Hansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Avedøreholmen 84.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 658.315 mod DKK 761.085 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.261.455.

Udlejning af erhvervsejendommen Avedøreholmen 84 har været mindre tilfredsstillende, da lejemarkedet forsat er under pres.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Lejeindtægter	2.776.228	2.747.452
	Ejendomsomkostninger	-852.735	-697.478
	Andre eksterne omkostninger	-180.933	-191.572
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.742.560	1.858.402
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-829.250	-829.250
	Resultat af primær drift	913.310	1.029.152
	Andre finansielle indtægter	1.099	9.036
	Andre finansielle omkostninger	-256.094	-277.103
	Finansielle poster i alt	-254.995	-268.067
	Årets resultat	658.315	761.085
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	600.000	600.000
	Overført resultat	58.315	161.085
	I alt	658.315	761.085

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	19.638.250	20.467.500
2	Materielle anlægsaktiver i alt	19.638.250	20.467.500
	Anlægsaktiver i alt	19.638.250	20.467.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.079	20.180
	Andre tilgodehavender	1.754.724	2.250.647
	Tilgodehavender i alt	1.776.803	2.270.827
	Omsætningsaktiver i alt	1.776.803	2.270.827
	Aktiver i alt	21.415.053	22.738.327

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	12.950.582	12.950.582
	Overført resultat	-6.289.127	-6.347.442
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	600.000	600.000
3	Egenkapital i alt	7.261.455	7.203.140
	Gæld til realkreditinstitutter	11.679.883	12.800.152
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.679.883	12.800.152
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.120.000	1.112.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	968.777	1.154.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
	Anden gæld	344.938	428.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.473.715	2.735.035
	Gældsforpligtelser i alt	14.153.598	15.535.187
	Passiver i alt	21.415.053	22.738.327
5	Sikkerhedsstillelser		

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.

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision mv.

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.

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.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for fakturering af boperioden.

	2015 DKK	2014 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	829.250	829.250
I alt	829.250	829.250

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	41.462.500	75.900
Kostpris pr. 31.12.15	41.462.500	75.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	20.995.000	75.900
Afskrivninger i året	829.250	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	21.824.250	75.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	19.638.250	0

Ejendomsvurdering pr. 01.10.14 udgør DKK 22.500.000.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- lodning for regnskabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	12.950.582	-6.508.527	0
Forslag til resultatdisponering	0	161.085	600.000
Saldo pr. 31.12.14	12.950.582	-6.347.442	600.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	12.950.582	-6.347.442	600.000
Udbetalt til ejerne	0	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	58.315	600.000
Saldo pr. 31.12.15	12.950.582	-6.289.127	600.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. 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	1.120.000	7.150.000	12.799.883	13.912.152

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.800 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.638.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.