

**K/S Kongevej
Sønderbrogade 76, 8700 Horsens**

**Årsrapport for
2014**

CVR-nr. 28 50 86 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2015.

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Kongevej.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. marts 2015

Bestyrelse

Arne Søndergaard Larsen

Per Skadhede

Niels Christian Leth Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet Kongevej ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Kongevej

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kongevej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 2, "Usikkerhed om going concern", hvor ledelsen redegør for, at selskabets opfyldelse af aftale med pengeinstitut forudsætter kommanditisternes indbetalinger. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at kommanditisterne som hidtil foretager indbetalingerne, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Vi skal ligeledes henlede opmærksomheden på note 3, "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af selskabets ejendom.

København, den 30. marts 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Kongevej
Sønderbrogade 76
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 50 86 89
Stiftet: 16. marts 2005
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Arne Søndergaard Larsen
Per Skadhede
Niels Christian Leth Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet Kongevej ApS

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kongevej 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesegnsskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter	1.999.283	1.960.494
Andre eksterne omkostninger	-205.979	-172.955
Bruttoresultat	1.793.304	1.787.539
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.951.587	-22.657
Resultat før finansielle poster	-2.158.283	1.764.882
Øvrige finansielle omkostninger	-878.932	-1.066.849
Årets resultat	-3.037.215	698.033
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	698.033
Disponeret fra overført resultat	-3.037.215	0
Disponeret i alt	-3.037.215	698.033

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	21.500.000	25.451.587
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.500.000	25.451.587
Anlægsaktiver i alt		21.500.000	25.451.587
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	115.495	44.473
	Periodeafgrænsningsposter	2.556	2.556
	Tilgodehavender i alt	118.051	47.029
Omsætningsaktiver i alt		118.051	47.029
Aktiver i alt		21.618.051	25.498.616

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2014 kr.	2013 kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	320.000	320.000
6	Indskudskonto	2.134.628	2.121.633
7	Yderligere indbetalt indskudskonto	540.172	-171.633
8	Overført resultat	-248.933	2.788.282
Egenkapital i alt		2.745.867	5.058.282
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.832.031	15.175.460
	Gæld til pengeinstitutter	1.646.868	3.503.061
	Gæld til komplementar	164.612	160.838
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.643.511	18.839.359
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.940.000	1.450.000
	Periodeafgrænsningsposter	12.147	0
	Anden gæld	276.526	150.975
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.228.673	1.600.975
Gældsforpligtelser i alt		18.872.184	20.440.334
Passiver i alt		21.618.051	25.498.616

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Kongevej 5, 6270 Tønder.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har med långivende pengeinstitut indgået en 3 årig afviklingsaftale omkring kassekredit. Opfyldelse af aftalen forudsætter, at selskabets kommanditister som hidtil foretager de fornødne indbetalinger, hvilket der ikke er et vedtægtsmæssigt krav om.

Da kommanditisterne hæfter som selvskyldnerkautionister for bankgælden er det ledelsens opfattelse, at kommanditisterne vil foretage de fornødne indbetalinger.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er under genudlejning. Hittige lejer fortsætter med at betale leje frem til 2016. Som følge af at ejendommen står tom, har vurderingen af ejendommens værdi taget udgangspunkt i en forventet genudlejningspris. Værdien af ejendommen, vil selvsagt være påvirket af den faktisk opnåede leje ved genudlejning.

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	24.782.843	24.782.843
Kostpris ultimo	24.782.843	24.782.843
Opskrivninger primo	850.000	850.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	-850.000	0
Opskrivninger ultimo	0	850.000
Af- og nedskrivninger primo	-181.256	-158.599
Årets afskrivninger	0	-22.657
Årets nedskrivninger	-3.101.587	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.282.843	-181.256
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.500.000	25.451.587

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 19,6 mio. kr., heraf udgør grundværdien 2,2 mio. kr.

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	320.000	320.000		
	320.000	320.000		
6. Indskudskonto				
Indskudskonto primo	2.121.633	2.013.783		
Indbetalt	12.995	107.850		
	2.134.628	2.121.633		
7. Yderligere indbetalt indskudskonto				
Yderligere indbetalt indskudskonto primo	-171.633	-163.783		
Indbetalt	711.805	-7.850		
	540.172	-171.633		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	2.788.282	2.090.249		
Årets overførte overskud eller underskud	-3.037.215	698.033		
	-248.933	2.788.282		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	440.000	10.200.000	15.272.031	15.575.459
Gæld til pengeinstitutter	1.500.000	0	3.146.868	4.553.061
	1.940.000	10.200.000	18.418.899	20.128.520
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.272 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 21.500 t.kr.				

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.