

# **K/S Vesterbro 36 - 38, Aalborg**

CVR-nr. 18 87 72 01

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.15

Jacob M Jacobsen  
Dirigent



---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 14 |
| Noter                               | 15 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

K/S Vesterbro 36 - 38, Aalborg  
Ved Stranden 22, 5. th.  
Postboks 26  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 18 87 72 01

---

**Bestyrelse**

---

Jørgen Rasmussen, formand  
Solveig Falkenberg Byrdal  
Richard Byrdal  
Kaj Rye

---

**Ledelse**

---

Kaj Rye

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for K/S Vesterbro 36 - 38, Aalborg.

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.

Aalborg, den 28. april 2015

### **Ledelsen**

Kaj Rye

### **Bestyrelsen**

Jørgen Rasmussen  
Formand

Solveig Falkenberg Byrdal

Richard Byrdal

Kaj Rye

## Til ejerne i K/S Vesterbro 36 - 38, Aalborg

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro 36 - 38, Aalborg for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

Aalborg, den 28. april 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i bortforpagtning af hotelejendommen - Hotel Chagall, Vesterbro 36 - 38, Aalborg - bestående af 78 værelser, fordelt med 50 dobbeltværelser, 17 enkeltværelser, 2 familieværelser/suiter samt 9 queen værelser.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 583.280 mod DKK -6.158.473 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.228.594.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Fremtiden**

Hotellets fremtidige drift som garnihotel forventes i 2015 at realisere et mindre overskud.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

| Note                                   |   | 2014<br>DKK      | 2013<br>DKK       |
|--|---|------------------|-------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.412.338</b> | <b>-837.858</b>   |
| 1                                      | Personaleomkostninger                             | -100.000         | -100.000          |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>1.312.338</b> | <b>-937.858</b>   |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -34.348          | -34.348           |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 0                | -4.500.000        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>1.277.990</b> | <b>-5.472.206</b> |
|  | Andre finansielle indtægter                       | 11.716           | 0                 |
| 2                                      | Andre finansielle omkostninger                    | -706.426         | -686.267          |
|  | <b>Finansielle poster i alt</b>                   | <b>-694.710</b>  | <b>-686.267</b>   |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>583.280</b>   | <b>-6.158.473</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                  |                   |
|  | Overført resultat                                 | 583.280          | -6.158.473        |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>583.280</b>   | <b>-6.158.473</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.14          | 31.12.13          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                   | 36.500.000        | 36.500.000        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 42.218            | 76.566            |
|                | <b>3 Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>36.542.218</b> | <b>36.576.566</b> |
|                | Krav på indbetaling af selskabskapital  | 7.500.000         | 7.500.000         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>7.500.000</b>  | <b>7.500.000</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>44.042.218</b> | <b>44.076.566</b> |
|                | Andre tilgodehavender                   | 859.542           | 448.527           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>859.542</b>    | <b>448.527</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>859.542</b>    | <b>448.527</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>44.901.760</b> | <b>44.525.093</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.14          | 31.12.13          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK               |
|                 | Selskabskapital                              | 12.500.000        | 12.500.000        |
|                 | Overført resultat                            | 4.728.594         | 4.145.314         |
| 4               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>17.228.594</b> | <b>16.645.314</b> |
|                 | Kreditinstitutter i øvrigt                   | 25.082.745        | 24.446.481        |
| 5               | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>25.082.745</b> | <b>24.446.481</b> |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                   | 613.613           | 1.600.377         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 35.425            | 36.910            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 870.236           | 862.157           |
|                 | Anden gæld                                   | 1.071.147         | 933.854           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>2.590.421</b>  | <b>3.433.298</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>27.673.166</b> | <b>27.879.779</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>44.901.760</b> | <b>44.525.093</b> |

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**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.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

**Forpagtningsafgift**

Forpagtningsafgift er beregnet dels som en fast afgift og dels som en omsætningsbestemt del.

**Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi**

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration mv.

**Afskrivninger**

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

|          | Brugstid,<br>år |
|----------|-----------------|
| Inventar | 7               |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes forpagtningsafgift i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.14 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5%.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

Andre 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende K/S-indskud er indregnet i henhold til gældende kommanditselskabskontrakt.

### 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.

### **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.

---

|  | 2014 | 2013 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

---

**1. Personalemkostninger**

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| Lønninger | 100.000 | 100.000 |
| I alt     | 100.000 | 100.000 |

---

I personaleomkostninger indgår følgende:

|                         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
| Vederlag til bestyrelse | 100.000 | 100.000 |
|-------------------------|---------|---------|

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 17.160  | 17.008  |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 689.266 | 669.259 |
| I alt   | 706.426 | 686.267 |

---

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 31.12.13              | 36.218.762                 | 3.528.324                                     |
| Kostpris pr. 31.12.14              | 36.218.762                 | 3.528.324                                     |
| Opskrivninger pr. 31.12.13         | 281.238                    | 0   |
| Opskrivninger pr. 31.12.14         | 281.238                    | 0   |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13 | 0                          | 3.451.758                                     |
| Afskrivninger i året               | 0                          | 34.348  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14 | 0                          | 3.486.106                                     |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14 | 36.500.000                 | 42.218  |

**4. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 12.500.000           | 4.145.314            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 583.280              |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 12.500.000           | 4.728.594            |

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

## 5. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.14 | Gæld i alt<br>31.12.13 |
|----------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0                   | 0                      | 25.082.745             | 24.446.481             |

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Spar Nord Bank A/S er deponeret:

Ejerpantebreve, nom. DKK 19.759.935

Skadesløsbrev, nom. DKK 4.000.000.

Der er herudover meddelt Spar Nord Bank A/S transport i kommanditisternes restindskud, nom. DKK 7.500.000.

## 7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Jørgen Rasmussen, Aalborg

Kaj Rye, Vodskov

Hotelaktieselskabet af 22.12.95, Aalborg.