

# **K/S Værftsvej 23, Aalborg**

c/o Stig Holmboe Thorsen, Strandvejen 298, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 26 19 43 34

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2016.

---

Stig Holmboe Thorsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Værftsvej 23, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 19. februar 2016

### **Direktion**

Stig Holmboe Thorsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Værftsvej 23, Aalborg**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Værftsvej 23, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 19. februar 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Værftsvej 23, Aalborg  
c/o Stig Holmboe Thorsen  
Strandvejen 298  
2930 Klampenborg

CVR-nr.: 26 19 43 34

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Stig Holmboe Thorsen

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Spar Nord Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabet har i lighed med tidligere år drevet en erhvervsejendom i Aalborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.078 t.kr. mod 1.008 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 1.932 t.kr. mod 1.459 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditselskabet kapital ejes af kommandisterne med 8.192.000 kr. og af komplementaren med 128.000 kr.

### 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 Værftsvej 23, Aalborg 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabets regnskab belastet ikke med skatter, idet skattetilsvaret skal opgøres under hensyntagen til kommanditisternes øvrige indkomstforhold.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.078.325</b>	<b>1.010</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	880.000	484
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.958.325</b>	<b>1.494</b>
Andre finansielle omkostninger	-26.311	-35
<b>Årets resultat</b>	<b>1.932.014</b>	<b>1.459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.932.014	1.459
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.932.014</b>	<b>1.459</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	15.495.000	14.615
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.495.000</u>	<u>14.615</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.495.000</u></b>	<b><u>14.615</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	417.892	399
Andre tilgodehavender	36.666	31
Periodeafgrænsningsposter	4.789	5
Tilgodehavender i alt	<u>459.347</u>	<u>435</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>459.347</u></b>	<b><u>435</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.954.347</u></b>	<b><u>15.050</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	300.000	300
3 Overført resultat	13.475.637	12.024
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.775.637</u></b>	<b><u>12.324</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>603.997</u>	<u>1.210</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>603.997</u>	<u>1.210</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	603.920	601
Gæld til pengeinstitutter	428.474	401
Anden gæld	208.006	195
Periodeafgrænsningsposter	<u>334.313</u>	<u>319</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.574.713</u>	<u>1.516</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.178.710</u></b>	<b><u>2.726</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.954.347</u></b>	<b><u>15.050</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015		9.084.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b>9.084.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2015		5.531.000
Årets opskrivninger		880.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<b>6.411.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>15.495.000</b>
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2015	300.000	300
	<b>300.000</b>	<b>300</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	12.023.623	11.045
Årets overførte overskud eller underskud	1.932.014	1.459
Udbetalt til kommanditister i året	-480.000	-480
	<b>13.475.637</b>	<b>12.024</b>

## Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	603.920	0	1.207.917	1.811
	<b>603.920</b>	<b>0</b>	<b>1.207.917</b>	<b>1.811</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.208 t.kr., er der givet pant for 3.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.495 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 428 t.kr., er der givet pant for 3.100 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.495 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 428 t.kr., er der givet transport i den ikke indbetalte del af kommanditisternes stamkapital på i alt 8.020 tkr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.