

# **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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018.

---

**Morten Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 8. februar 2018

### Direktion

Stig Holmboe Thorsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Værftsvej 23, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 8. februar 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Jørgen Jensen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10118

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Stig Holmboe Thorsen
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet Værftsvej
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Kommanditselskabets ejendom er blevet underlagt en ny lokalplan, som muliggør boligbyggeri på grunden.

På denne baggrund har kommanditselskabet valgt at måle ejendommen til dagsværdi baseret på en forventet salgsværdi af byggeretterne på ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.228 t.kr. mod 1.137 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 27.512 t.kr. mod 1.952 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditselskabets kapital ejes af kommanditisterne med 8.192.000 kr. og af komplementaren med 128.000 kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.228.290</b>	<b>1.136.998</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	26.301.600	838.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>27.529.890</b>	<b>1.974.998</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-17.963	-22.592
<b>Årets resultat</b>	<b>27.511.927</b>	<b>1.952.406</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	27.511.927	1.952.406
<b>Disponeret i alt</b>	<b>27.511.927</b>	<b>1.952.406</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	42.925.000	16.623.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.925.000</u>	<u>16.623.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.925.000</u></b>	<b><u>16.623.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	458.972	437.950
Andre tilgodehavender	46.518	40.885
Periodeafgrænsningsposter	0	4.904
Tilgodehavender i alt	<u>505.490</u>	<u>483.739</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>505.490</u></b>	<b><u>483.739</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.430.490</u></b>	<b><u>17.107.139</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
3 Overført resultat	41.979.970	14.948.043
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>42.279.970</u></b>	<b><u>15.248.043</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gældsforpligtelser, realkredit	0	603.993
Gæld til pengeinstitutter	606.121	658.585
Anden gæld	177.221	246.158
Periodeafgrænsningsposter	367.178	350.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.150.520</u>	<u>1.859.096</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.150.520</u></b>	<b><u>1.859.096</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>43.430.490</u></b>	<b><u>17.107.139</u></b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.187	3.346
Andre finansielle omkostninger	14.776	19.246
	<b>17.963</b>	<b>22.592</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	9.374.400	9.084.000
	0	290.400
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>9.374.400</b>	<b>9.374.400</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	7.249.000	6.411.000
	26.301.600	838.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>33.550.600</b>	<b>7.249.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>42.925.000</b>	<b>16.623.400</b>
<p>Ejendommen er blevet underlagt en ny lokalplan, som muliggør boligbyggeri på grunden. Ejendommen er pr. 31/12-2017 målt til en forventet nettosalgspris ved salg af ejendommens byggeretter baseret på konkrete igangværende forhandlinger.</p>		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	14.948.043	13.475.637
Årets overførte overskud eller underskud	27.511.927	1.952.406
Udbetalt til kommanditister i året	-480.000	-480.000
	<b>41.979.970</b>	<b>14.948.043</b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser, realkredit

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	603.993
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>603.993</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 606 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 42.925 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 606 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Værftsvej 23, Aalborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

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

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en forventet nettosalgsværdi baseret på igangværende forhandlinger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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