

# K/S Karetmagervej, Pandrup

CVR-nr. 29 97 15 36

## Årsrapport

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2014.

---

**Bent Larsen**  
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 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Karetmagervej, Pandrup.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 14. maj 2014

### Direktion

Bent Larsen  
Komplementaranpartsselskabet  
Karetmagervej, Pandrup

Anette Jensen Andersen  
Komplementaranpartsselskabet  
Karetmagervej, Pandrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til Komplementaren og kommanditisterne i K/S Karetmagervej, Pandrup

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karetmagervej, Pandrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 14. maj 2014

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Karetmagervej, Pandrup  
Karetmagervej 1  
9490 Pandrup

Telefon: 98 20 47 77

Telefax: 98 20 45 75

CVR-nr.: 29 97 15 36

Stiftet: 13. oktober 2006

Hjemsted: 9490 Pandrup

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bent Larsen, Komplementaranpartsselskabet Karetmagervej, Pandrup  
Anette Jensen Andersen, Komplementaranpartsselskabet  
Karetmagervej, Pandrup

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bymidte  
6, 9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Sparekassen Vendsyssel

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 Karetmagervej, Pandrup 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 samt realiserede og urealiserede kursavance og -tab vedrørende finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### 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

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>288.414</b>	<b>283</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.999	-4
1 Andre finansielle omkostninger	-107.316	-211
<b>Resultat før skat</b>	<b>197.097</b>	<b>68</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>197.097</b>	<b>68</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	197.097	68
<b>Disponeret i alt</b>	<b>197.097</b>	<b>68</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	3.019.050	3.019
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.019.050</u>	<u>3.019</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.019.050</b></u>	<u><b>3.019</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	45.237	37
	Andre tilgodehavender	6.689	0
	Tilgodehavender i alt	<u>51.926</u>	<u>37</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>51.926</b></u>	<u><b>37</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.070.976</b></u>	<u><b>3.056</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	157.379	157
4 Overført resultat	499.057	300
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>656.436</u></b>	<b><u>457</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.790.850	1.893
Deposita	163.736	161
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.954.586</u>	<u>2.054</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	75.388	62
Gæld til pengeinstitutter	143.591	256
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	11
Gæld til tilknyttede virksomheder	189.992	179
Anden gæld	40.483	37
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>459.954</u>	<u>545</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.414.540</u></b>	<b><u>2.599</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.070.976</u></b>	<b><u>3.056</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2013 kr.	2012 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.122	10
Andre renteomkostninger	98.194	201
	<u><b>107.316</b></u>	<u><b>211</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2013	3.019.050	3.019
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<u><b>3.019.050</b></u>	<u><b>3.019</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	0	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u><b>3.019.050</b></u>	<u><b>3.019</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	157.379	157
	<u><b>157.379</b></u>	<u><b>157</b></u>

## Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	300.660	232
Årets overførte overskud eller underskud	197.097	68
Årets indskud	1.300	0
	<b>499.057</b>	<b>300</b>

## 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	75.388	1.481.721	1.866.238	1.955
Deposita	0	0	163.736	161
	<b>75.388</b>	<b>1.481.721</b>	<b>2.029.974</b>	<b>2.116</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.791 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 3.019 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret et ejerpantebrev på 1.100 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.