

# **K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER**

Porsvej 18  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/03/2018**

---

**Kim Hartley Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER Porsvej 18 7900 Nykøbing M  Telefonnummer: 22875462  CVR-nr: 15724781 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank 4600 2800 Kgs. Lyngby
<b>Revisor</b>	STATSAUTORISERET REVISOR FINN ELLGAARD Topasvej 13, Strøby Egede 4600 Køge DK Danmark CVR-nr: 15935243 P-enhed: 1001003798

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S 2 OG Vodskov By, Hammer  
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til kommanditisternes godkendelse.

Nykøbing Mors, den 14/02/2018

## Bestyrelse

Anders Sørensen

Kim Hartley Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER

## Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er min 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. 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 regnskabet

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

- Identificerer og vurderer jeg 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 min 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 jeg 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 jeg 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 jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Min konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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.

Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Strøby Egede, 14/02/2018

Finn Ellgaard , mne10143  
Statsaut. revisor  
STATSAUTORISERET REVISOR FINN ELLGAARD  
CVR: 15935243

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom samt andre investeringsformer, der står i umiddelbar forbindelse hermed. Selskabets ejendom blev solgt i 2014 og der er endnu ikke foretaget nyinvesteringer.

Selskabets hovedaktivitet har i 2017 været investering i værdipapirer, fortrinsvis udenlandske obligationer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. - 0,1 mio (2016 kr. 1,5 mio), der anses for ikke tilfredsstillende, kan især henføres til en negativ valutakursudvikling på selskabets værdipapirsbeholdning, der væsentligst omfatter udenlandske obligationer.

Afkastet af værdipapirer blev på 0% (2016 ca. 16%). Afkastet for 2018 forventes i størrelsesordenen 5-8%.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som påvirker selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelse

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes ekskl. moms.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i frem-med valuta.

Finansielle instrumenter, der omfatter valutaterminsforretninger, måles til markedsværdien på balancedagen og årets regulering indregnes i resultatopgørelsen sammen med årets kontante afregninger.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er et kommanditselskab, hvor indkomsten fordeles på kommanditisterne. Skatten påhviler kommanditisterne og der afsættes derfor ikke indkomstskat i resultatopgørelsen i årsrapporten.



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra investeringsafkast for tilsvarende ejendomme. Ved opgørelsen af handelsværdien anvendes til måling af afkast gennemsnittet af seneste 3 års driftsoverskud. De anvendte afkastprocenter afrundes opad til nærmeste halve procent.

For nyindkøbte ejendomme og tilbygninger anvendes kostprisen som handelspris første 2 år efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendommene, idet ejendommenes værdiforringelse afspejles i måling til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle indkomstskatteforpligtelser indregnes ikke i årsrapporten, idet disse påhviler kommanditisterne.

### Kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen.

Kommanditselskabets investeringsejendomme opskrives løbende til dagsværdi. Der afsættes udskudt skat af beregnet ejendomsavance og skattemæssigt genvundne afskrivninger beregnet ud fra ejendommenes dagsværdi. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode omfattende ejendomme og værdipapirer og føres over egenkapitalen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Denne skattesats forudsætter kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen. Vælger kommanditisterne at udtræde af virksomhedsskatteordningen f.eks ved ophør vil skattesatsen være op til ca. 55% afhængig af kommanditistens øvrige indkomstforhold.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		0	0
Eksterne omkostninger .....	1	-78.423	-110.558
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-78.423</b>	<b>-110.558</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-78.423</b>	<b>-110.558</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....	2	-302.492	616.265
Andre finansielle indtægter .....	3	836.271	1.224.050
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-554.008	-212.281
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-98.652</b>	<b>1.517.476</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-98.652</b>	<b>1.517.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-98.652	1.517.476
<b>I alt .....</b>		<b>-98.652</b>	<b>1.517.476</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.127.294	511.208
Udskudte skatteaktiver .....		247.100	123.800
Andre tilgodehavender .....		182.719	248.269
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.557.113</b>	<b>883.277</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		10.299.369	11.496.981
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>10.299.369</b>	<b>11.496.981</b>
Likvide beholdninger .....		315.923	402.596
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>12.172.405</b>	<b>12.782.854</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.172.405</b>	<b>12.782.854</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		693.051	693.051
Overført resultat .....		19.770.123	19.745.475
Uddelinger .....		-8.316.452	-7.703.190
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.146.722</b>	<b>12.735.336</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	5	25.000	46.835
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		683	683
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.683</b>	<b>47.518</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.683</b>	<b>47.518</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.172.405</b>	<b>12.782.854</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	693.051	19.745.475	-7.703.190	12.735.336
Betalt udbytte .....			-613.262	-613.262
Egenkapital overført til reserver .....		123.300		123.300
Årets resultat .....		-98.652		-98.652
Egenkapital, ultimo .....	693.051	19.770.123	-8.316.452	12.146.722

Egenkapital overført til reserver er regulering af aktiveret udskudt skat vedrørende urealiseret skattemæssigt kurstab af udenlandske obligationer.

Kommanditselskabets registreret kapital er opdelt i 2 anparter, som er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med hver 50%.

Hver kommanditist hæfter personligt og proratisk for et beløb på i alt kr. 3.300.000 eller kr. 1.650.000 pr. anpart med fradrag af indbetalte beløb.

Komplementaren, ApS Vodskovvej 19 A hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets forpligtelser.

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

### Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit ud over bestyrelsen 0.

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

## 2. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Omfatter værdiregulering af selskabets udenlandske obligationer til børss- og valutakurs på balancedagen.

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter værdipapirer	651.604	744.545
Regnskabsmæssig gevinst ved salg af udenlandske obligationer	-	129.589
Regulering af lagerbeskattet værdipapirer	130.740	272.097
Renteindtægter lån komplementarselskab	16.086	11.208
Valutakursgevinst bankkonti	-	63.967
Resultat af finansielle instrumenter (Valuta)	32.796	
Andre renteindtægter	5.045	2.644
	<b>836.271</b>	<b>1.224.050</b>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter banker	186	13
Tab ved salg af værdipapirer	287.335	-
Kursregulering af bankkonti i udenlandsk valuta	8.633	-
Tilbageført kursregulering solgte værdipapirer	257.854	-
Resultat af finansielle instrumenter (Valuta)	-	212.268
	<b>554.008</b>	<b>212.281</b>

## 5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2016 kr.
Markedsværdi af finansielle instrumenter (valuta)	-	21.835
Skyldig moms	-	-
Skyldige omkostninger	25.000	25.000
	25.000	46.835

Alle finansielle instrumenter er afviklet i regnskabsåret 2017.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Udskudt skat er afsat med virksomhedsskatteprocent på 22 vedr. værdiregulering af værdipapirer, der skattemæssigt kan fradrages i senere regnskabsår.

Der er ikke afsat udskudt skat af kommanditisternes opsparet overskud under virksomhedsskatteordningen, som på grund af individuelle forhold vil være meget forskellige.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets banker er:

### Sikkerhedsdepoter

Af selskabets værdipapirer tkr. 10.299 henligger værdipapirer for tkr. 1.111 i sikkerhedsdepot vedr. kommanditisternes bankgæld i interessentselskab med vindmølleaktivitet.

Øvrige værdipapirer tkr. 9.188 henligger i sikkerhedsdepot for kommanditisternes afgivne selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut tkr.0 inklusive komplementaren ApS Vodskovvej 19A mellemværender med pengeinstituttet. Samlet forpligtelser 31. december 2017 tkr. 2.151.

Samlet kreditramme op til i alt tkr. 5.540.

### Bankindeståender deponering m.m.

Likvide beholdninger, tkr. 316 indestår på pantsatte konti.