

# Limfjordshuset K/S

Ved Stranden 22, 5. th, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 21 53 54 94

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.04.16

K. Dyhrberg Nielsen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger 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

---

---

**Virksomheden**

---

Limfjordshuset K/S  
Ved Stranden 22, 5. th  
9000 Aalborg  
Telefon: 96 31 24 20  
Telefax: 96 31 24 21  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 21 53 54 94

---

**Bestyrelse**

---

K. Dyhrberg Nielsen, formand  
Mette Nebeling Rasmussen  
Richard Byrdal  
Kaj Rye

---

**Ledelse**

---

Kaj Rye

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Limfjordshuset K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens 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 15. april 2016

### **Ledelsen**

Kaj Rye

### **Bestyrelsen**

K. Dyhrberg Nielsen  
Formand

Mette Nebeling Rasmussen

Richard Byrdal

Kaj Rye

**Til ejerne i Limfjordshuset K/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Limfjordshuset K/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 15. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Limfjordshuset K/S' formål er udlejning og drift af en kombineret beboelses- og erhvervsejendom, beliggende Ved Stranden og Vestaraa i Aalborg.

Limfjordshuset fremstår som et moderne kvalitetsbyggeri, der indgår i bebyggelsen af den centrale del af havnefronten i Aalborg.

Ejendommen er på ca. 12.500 kvm etageareal og består af 64 lejligheder, kontor- og butiksområder på ca. 3.200 kvm, og ca. 100 indvendige p-pladser.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4% for boliger, 5% for parkeringskælder og 6% på erhvervslejemål. Nettolejen er opgjort til tDKK 6.602

### Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 6.292.194 mod DKK 4.036.912 for 2014. Balancen viser en egenkapital på DKK 79.375.803.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejendommens boliglejemål og erhvervslejemål er fuldt udlejet, Dagsværdien er beregnet med udgangspunkt i de markedsmæssige afkast for hhv. bolig- og erhvervslejemål samt parkeringskælder i Aalborgs midtby.

### Fremtiden

I det kommende år forventes et tilfredsstillende driftsresultat med baggrund i fuld udlejning af såvel erhvervslejemål som boliglejemålene.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.880.451</b>	<b>6.159.439</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	358.500	1.500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.515.756	-1.408.388
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>7.754.707</b>	<b>6.251.051</b>
Andre finansielle indtægter	2.092	30.865
Andre finansielle omkostninger	-1.464.605	-2.245.004
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.462.513</b>	<b>-2.214.139</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>6.292.194</b>	<b>4.036.912</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	629.220	403.691
Overført resultat	5.662.974	3.633.221
<b>I alt</b>	<b>6.292.194</b>	<b>4.036.912</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	144.300.000	143.300.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>144.300.000</b>	<b>143.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>144.300.000</b>	<b>143.300.000</b>
	Andre tilgodehavender	136.931	21.106
	Periodeafgrænsningsposter	15.291	18.436
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>152.222</b>	<b>39.542</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.600.687</b>	<b>7.695.728</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.752.909</b>	<b>7.735.270</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>154.052.909</b>	<b>151.035.270</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	37.500.000	37.500.000
	Overført resultat	41.875.803	36.212.829
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>79.375.803</b>	<b>73.712.829</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	66.493.991	69.921.883
	Deposita	2.663.672	2.485.531
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>69.157.663</b>	<b>72.407.414</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.912.136	1.941.745
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	260.636	245.685
	Anden gæld	3.310.298	2.726.972
	Periodeafgrænsningsposter	36.373	625
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.519.443</b>	<b>4.915.027</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.677.106</b>	<b>77.322.441</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>154.052.909</b>	<b>151.035.270</b>
<b>4</b>	Sikkerhedsstillelser		

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i henhold til forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

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

### 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	129.252.926	106.355
Tilgang i året	641.500	0
Kostpris pr. 31.12.15	129.894.426	106.355
Opskrivninger pr. 31.12.14	14.047.074	0
Opskrivninger i året	358.500	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	14.405.574	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	106.355
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	106.355
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	144.300.000	0

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 6.602 og en afkastprocent på 4-6%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 95% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 8.531. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	37.500.000	36.212.829
Udbetalt til ejerne	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	5.662.974
Saldo pr. 31.12.15	37.500.000	41.875.803

Virksomhedskapitalen udgør t.DKK 37.500 og er fuldt indbetalt.

Bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	37.500.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Kapitalnedsættelse	0	-12.500.000	0	0
Saldo, ultimo	37.500.000	37.500.000	50.000.000	50.000.000

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.912.136	58.325.936	68.406.127	71.863.628
Deposita	0	0	2.663.672	2.485.531
I alt	1.912.136	58.325.936	71.069.799	74.349.159



#### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 68.406 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 144.300.