

K/S Gugvej 124, Aalborg
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 26 92 43 24

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
13. april 2016

Anne Marie Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gugvej 124, Aalborg c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 26 92 43 24 Stiftet: 30. november 2002 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Hilbert Overbye, formand Hans Peter Hau Hansen Ove Roland Petersen
Direktion	Søren Bøgebjerg Snedker
Komplementar	Komplementarselskabet Aalborg ApS c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Gugvej 124, Aalborg. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2016

Direktion

Søren Bøgebjerg Snedker

Bestyrelse

Henrik Hilbert Overbye
Formand

Hans Peter Hau Hansen

Ove Roland Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Gugvej 124, Aalborg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gugvej 124, 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 vores revision 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 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets 2. prioritetslån kan opsiges uden varsel. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 1. april 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i 2015 været fuldt udlejet, men én lejer er stadig på trappe-leje.

Årets resultat er tilnærmelsesvist som forventet.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Gugvej 124, Aalborg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		1.170.607	937.962
Resultat før finansielle poster		1.170.607	937.962
Andre finansielle indtægter.....	2	34.891	8.069
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.259.190	-1.308.419
Årets resultat		-53.692	-362.388
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-53.692	-362.388
I alt		-53.692	-362.388

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme.....		20.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	20.000.000	20.000.000
Anlægsaktiver		20.000.000	20.000.000
Tilgodehavende investorindskud.....		11.429	44.500
Andre tilgodehavender.....		0	43.667
Driftstilskud.....		2.255.000	2.665.000
Tilgodehavender		2.266.429	2.753.167
Likvider		1.011.941	1.285.333
Omsætningsaktiver		3.278.370	4.038.500
Aktiver		23.278.370	24.038.500

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister.....		11.663.428	11.663.428
Overført resultat.....		-7.267.973	-7.214.281
Egenkapital.....	5	4.395.455	4.449.147
Gæld til kreditinstitutter.....	6	16.494.781	17.409.422
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.494.781	17.409.422
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	923.372	855.205
Anden gæld.....		1.464.762	1.324.726
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.388.134	2.179.931
Gældsforpligtelser.....		18.882.915	19.589.353
Passiver.....		23.278.370	24.038.500
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 9,50% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets 2. prioritetslån på t.DKK 3.567 kan opsiges uden varsel.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 200.

Noter

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	34.891	8.069
	34.891	8.069
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.259.190	1.308.419
	1.259.190	1.308.419

4 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	25.871.989
Tilgang.....	0
Kostpris 31. december 2015.....	25.871.989
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-5.871.989
Årets værdireguleringer.....	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-5.871.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	20.000.000

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	9,50	9,50

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%	-1.050
-0,5%	1.166

Noter

5 Egenkapital

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	10.500.000	0	10.500.000
Indbetalt udtrådte investorer.....	1.163.428	0	1.163.428
Indskud kommanditister.....	11.663.428	0	11.663.428
Overført resultat.....	-7.214.281	-53.692	-7.267.973
I alt.....	4.449.147	-53.692	4.395.455

Der er udstedt 70 andele af DKK 150.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Aalborg ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

	2015	2014
	DKK	DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	12.107.497	13.334.887
Mellem 1 og 5 år.....	4.387.284	4.074.535
Langfristet del.....	16.494.781	17.409.422
Indenfor 1 år.....	923.372	855.205
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	17.418.153	18.264.627

7 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 133.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 17.418 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 20.000, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter, og endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.