

**K/S Vestergade 4, Maribo  
Skovballevej 12  
5700 Svendborg**

**CVR-nr. 27 56 67 58**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 30. juni 2017

Dirigent



Lars Dalgaard

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Vestergade 4, Maribo

Skovballevej 12

5700 Svendborg

CVR-nr.: 27 56 67 58

Hjemstedskommune: Svendborg

### **Bestyrelse**

Lars Dalsgaard

### **Komplementar**

Vestergade 4, Maribo ApS

Skovballevej 12

5700 Svendborg

### **Direktion i komplementarselskabet**

Lars Dalsgaard

### **Revision**

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. Sal

2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Vestergade 4, Maribo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg den 30. juni 2017

**Bestyrelse**

Lars Dalsgaard



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Vestergade 4, Maribo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade 4, Maribo for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 er 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 at udarbejde og aflægge 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 regnskabsbrugere 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 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.

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.

København, den 30. juni 2017

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor



## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb, sal og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 128.431 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.603.838 og en egenkapital på kr. 344.495.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for K/S Vestergade 4, Maribo for 1. januar 2014 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de med driften af ejendommen forbundne omkostninger samt omkostninger til administration og revisor mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontant-værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

## Resultatopgørelse for 2016

| Note                                           | 2016<br>kr.           | 2015<br>kr.           |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lejeindtægt                                    | 0                     | 119.308               |
| Ejendomsomkostninger                           | <u>207.972</u>        | <u>-59.500</u>        |
| <b>Dækningsbidrag</b>                          | 207.972               | 59.808                |
| Administrationsomkostninger                    | <u>-32.776</u>        | <u>-25.925</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                          | <b>175.196</b>        | <b>33.883</b>         |
| Andre finansielle indtægter                    | 0                     | 0                     |
| Øvrige finansielle omkostninger                | <u>-46.765</u>        | <u>-92.115</u>        |
| <b>Resultat før kurs- og værdireguleringer</b> | <b>128.431</b>        | <b>-58.232</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme   | 0                     | 0                     |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b><u>128.431</u></b> | <b><u>-58.232</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>     |                       |                       |
| Overført resultat                              | 128.431               | -58.232               |
|                                                | <b><u>128.431</u></b> | <b><u>-58.232</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2016**

| <b>Note</b>                     | <b>2016</b><br><b>kr.</b> | <b>2015</b><br><b>kr.</b> |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1 Investeringsejendomme         | 4.600.000                 | 4.600.000                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>4.600.000</b>          | <b>4.600.000</b>          |
| Tilgodehavende leje             | 0                         | 0                         |
| Andre tilgodehavender           | 0                         | 0                         |
| Periodeafgrænsningsposter       | 0                         | 0                         |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>3.838</b>              | <b>62.212</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        | <b>3.838</b>              | <b>62.212</b>             |
| <b>Aktiver</b>                  | <b>4.603.838</b>          | <b>4.662.212</b>          |

**Balance pr. 31. december 2016**

| Note                                              | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stamkapital                                       | 932.000          | 932.000          |
| Overført resultat                                 | -587.505         | -715.936         |
| <b>2 Egenkapital</b>                              | <b>344.495</b>   | <b>216.064</b>   |
| 3 <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>           | <b>1.522.165</b> | <b>1.537.466</b> |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>1.522.165</b> | <b>1.537.466</b> |
| Kortfristet gæld til realkreditinstitutter        | 0                | 196.000          |
| Gæld til banker                                   | 61.893           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 196.839          | 168.989          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 141.532          | 136.088          |
| Anden gæld                                        | 2.336.914        | 2.407.605        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>2.737.178</b> | <b>2.908.682</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         | <b>4.259.343</b> | <b>4.446.148</b> |
| <b>Passiver</b>                                   | <b>4.603.838</b> | <b>4.662.212</b> |
|                                                   | <b>Note</b>      |                  |
| Pantsætninger og sikkerheder                      | 4                |                  |
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. | Ingen            |                  |

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

|                                          | Investerings-<br>ejendom |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016                  | 6.324.325                |
| Tilgang                                  | 0                        |
| Afgang                                   | 0                        |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>        | <b><u>6.324.325</u></b>  |
| Værdiregulering 1. januar 2016           | -1.724.325               |
| Årets værdiregulering                    | 0                        |
| <b>Værdiregulering 31. december 2016</b> | <b><u>-1.724.325</u></b> |
| <b>Dagsværdi 31. december 2016</b>       | <b><u>4.600.000</u></b>  |
| Dagsværdi 1. januar 2016                 | <u>4.600.000</u>         |

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model baseret på ledelsens bedste skøn over jendommens normalindtjening med fradrag for lejetab i en tomgangsperiode og fradrag for forventet indretningsomkostninger. Der er anvendt et afkastkrav på 7,0 %. Den opgjorte værdi kan afvige fra den værdi, der kan opnås i handel og vandel.

## 2 Egenkapital

### Stamkapital :

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Stamkapital pr. 1. januar 2016 | 932.000  |
| Indskudt i året                | <u>0</u> |

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Stamkapital pr. 31. december 2016 | <u>932.000</u> |
|-----------------------------------|----------------|

### Overført resultat :

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Overført resultat pr. 1. januar 2016 | -715.936       |
| Overført af årets resultat           | <u>128.431</u> |

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Overført resultat pr. 31. december 2016 | <u>-587.505</u> |
|-----------------------------------------|-----------------|

Stamkapitalen består af 580 kommanditistandele á kr. 5.000

Stamkapitalen er ikke fuldt indbetalt

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Kommanditisternes resthæftelse udgør | <u><u>1.968.000</u></u> |
|--------------------------------------|-------------------------|

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Efter mere end 5 år forfalder | <u>653.318</u> |
|-------------------------------|----------------|

## 4 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter kr. 1.522.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 4.600.000.