

K/S Vejle, Frederikshavn

# Årsrapport

For perioden  
1. 1. 2016 - 31. 12. 2016  
10. regnskabsår  
(cvr nr. 28 66 43 03)

Godkendt på generalforsamlingen  
29. marts 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indhold

SIDE

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

---

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 for K/S Vejle, Frederikshavn.


Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2017

**Bestyrelse:**

  
\_\_\_\_\_  
Lars Stanley Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Rune Bech Kjældgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Vejle, Frederikshavn.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 31. december 2016 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.

Vi har forsynet regnskabet med følgende omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift:

## Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets muligheder for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift forudsætter at kommanditselskabets kapital udvides med henblik på opkrævning af yderligere investorindskud på 1,2 mio. kr. i 2017. Det er ledelsens forventning, at det på generalforsamlingen vil blive truffet beslutning om forhøjelse af kommanditkapitalen og opkrævning af yderligere investorindskud til sikring af den fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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.

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 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 vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* 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 konklusion 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 bl.a. 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 14. marts 2017

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Vejle, Frederikshavn</b> c/o NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K  CVR-nummer: 28 66 43 03 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>29. marts 2017 hos:</b> NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
<b>Bestyrelse</b>	<b>Lars Stanley Jensen</b> Strandkrogen 4 7000 Fredericia  <b>Rune Bech Kjældgaard</b> Sanddalparken 9 7000 Fredericia
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

## Ledelsesberetning

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 7.055 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. -6.604.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 1.746, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med t.dkk 2.314.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

#### **Værdireguleringer**

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommenes aktuelle stand m.v.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

#### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

#### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

## Resultatoppgørelse

1. januar 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter		2.891.220	3.619
Driftsomkostninger		-506.618	-361
Andre eksterne omkostninger		-34.573	-36
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.350.029</b>	<b>3.222</b>
Værdireguleringer	2	-6.141.000	-4.966
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.790.971</b>	<b>-1.744</b>
Finansieringsomkostninger		-3.264.130	-3.401
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.055.101</b>	<b>-5.145</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-7.055.101	-5.145
Overført fra tidligere år		-14.998.484	-13.913
<b>Til disposition</b>		<b>-22.053.585</b>	<b>-14.998</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		-22.053.585	-14.998
<b>Disponeret</b>		<b>-22.053.585</b>	<b>-14.998</b>

## Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>56.867.000</u>	<u>63.008</u>
<b>Langfristede aktiver</b>		<u>56.867.000</u>	<u>63.008</u>
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>56.867.000</u>	<u>63.008</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Investortilgodehavender		13.500	119
Lejetilgodehavender		7.500	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>27</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>		<u>21.000</u>	<u>146</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>21.000</u>	<u>146</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>56.888.000</u></u>	<u><u>63.154</u></u>

## Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 15.400.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		15.450.000	14.430
Overført resultat i alt		-22.053.585	-14.998
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-6.603.585</b>	<b>-568</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	47.533.414	49.581
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>47.533.414</b>	<b>49.581</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		2.047.586	0
Gæld til pengeinstitutter		13.161.374	13.277
Anden gæld		749.211	864
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>15.958.171</b>	<b>14.141</b>
<b>FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>63.491.585</b>	<b>63.722</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>56.888.000</b>	<b>63.154</b>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitalforklaring

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	14.430.000	14.010
Opkrævet indskud i året	1.020.000	420
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	15.450.000	14.430
Overført resultat tidligere år	-14.998.484	-13.913
Overført af årets resultat	-7.055.101	-5.145
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	4.060
Overført resultat i alt	-22.053.585	-14.998
Egenkapital i alt	-6.603.585	-568

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.

### 1 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets nuværende kommanditkapital er fuldt indbetalt. Selskabet påbegynder fra 2017 at afdrage på selskabets prioritetsgæld. Den nuværende indtjening er ikke tilstrækkelig til at dække det øgede likviditetsbehov i forbindelse med tilbagebetaling af prioritetsgælden.

Selskabets fortsatte drift i 2017 og efterfølgende år forudsætter at kommanditselskabets kapital løbende forhøjes med henblik på opkrævning af yderligere investorindskud. For 2017 kræver fortsat drift en forhøjelse af kommanditkapitalen på 1,2 mio. kr. med tilsvarende investoropkrævninger. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser. På den kommende generalforsamling vil der blive stillet forslag om at forhøje kommanditkapitalen. Det er ledelsens forventning, at der på den kommende generalforsamling og efterfølgende generalforsamlinger vil blive truffet de nødvendige beslutning om forhøjelse af kommanditkapitalen og opkrævning af yderligere investorindskud til sikring af den fortsatte drift i 2017 og efterfølgende år.

### 2 Værdireguleringer

Nedskrivning af ejendomme	-6.141.000	-4.966
---------------------------	------------	--------

Værdireguleringer	-6.141.000	-4.966
-------------------	------------	--------

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:

Løversysselvej 7, 7100 Vejle	6,75%	6,75%
H.C. Ørstedsvvej 3, 9900 Frederikshavn	6,50%	6,75%

### 3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2016	77.076.351	77.076
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>77.076.351</u>	<u>77.076</u>
Opskrivninger		
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2016	-14.068.351	-9.102
Årets nedskrivninger	<u>-6.141.000</u>	<u>-4.966</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2016	<u>-20.209.351</u>	<u>-14.068</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	<u>-20.209.351</u>	<u>-14.068</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>56.867.000</u></u>	<u><u>63.008</u></u>

Selskabets ejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Beregningen er baseret på en lejeindtægt for 2017 på t.kr. 3.562 og driftsomkostninger på t.kr. 89.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 6,75%, Vejle og et afkast på 6,5%, Frederikshavn. Desuden forventes der ingen tomgang.

## Noter til årsrapporten



### 5 Gældsforpligtelse

Afdrag på langfristede forpligtelser under 1 år udgør t.kr. 2.048 og langfristede forpligtelser over 5 år udgør t.kr. 37.903.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 56.888 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

### 7 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

### 8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Vejle, Frederikshavn har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Vejle, Frederikshavn har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Vejle, Frederikshavn, 2007 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.