

# **K/S Vestergårdsvej**

Langgade 47B, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 28 96 79 42

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.04.16

Jacob E. Christensen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11
Noter	12 - 13

---

## Selskabet

---

K/S Vestergårdsvej  
v/Søren Jensen  
Langgade 47B  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 28 96 79 42

Kommanditselskabet består af 10 kommanditister med hver 10 andele samt et komplementarselskab. Kun kommanditisterne deltager i virksomhedens drift

---

## Bestyrelse

---

Søren Jensen, formand  
Henrik Stamer  
Jacob Engelsted Christensen

---

## Administrator

---

Administrator af kommanditvirksomheden:

Difko Ejendomme A/S  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Administrator af ejendommen:

Søren Jensen  
Langgade 47B  
9000 Aalborg

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

## Pengeinstitut

---

Jutlander Bank A/S

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets 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 14. marts 2016

**Bestyrelsen**

Søren Jensen  
Formand

Henrik Stamer

Jacob Engelsted Christensen

**Til ejerne af K/S Vestergårdsvej****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergårdsvej 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets 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 14. marts 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 892.388 mod DKK 746.495 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.545.024.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>829.870</b>	<b>814.093</b>
Andre eksterne omkostninger	-103.477	-53.925
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>726.393</b>	<b>760.168</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	218.000	226.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	110.000	-51.762
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.054.393</b>	<b>934.406</b>
Andre finansielle indtægter	15	14
Andre finansielle omkostninger	-162.020	-187.925
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-162.005</b>	<b>-187.911</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>892.388</b>	<b>746.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	892.388	746.495
<b>I alt</b>	<b>892.388</b>	<b>746.495</b>



	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	10.619.000	10.401.000
<b>1 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.619.000</b>	<b>10.401.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.619.000</b>	<b>10.401.000</b>
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	1.184.100	1.211.100
Periodeafgrænsningsposter	2.304	2.289
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.186.404</b>	<b>1.213.389</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.186.404</b>	<b>1.213.389</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.805.404</b>	<b>11.614.389</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	3.320.000	3.320.000
Overført resultat	1.225.024	332.636
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>4.545.024</b>	<b>3.652.636</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.616.606	7.023.488
Kreditinstitutter i øvrigt	0	22.237
Anden gæld	125.000	125.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.741.606</b>	<b>7.170.725</b>
<b>3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>320.765</b>	<b>532.500</b>
Gæld til kreditinstitutter	39.440	111.243
Anden gæld	158.569	147.285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>518.774</b>	<b>791.028</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.260.380</b>	<b>7.961.753</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.805.404</b>	<b>11.614.389</b>

4 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 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 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.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

**Skatter**

Selskabet 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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	12.700.000
Kostpris pr. 31.12.15	12.700.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-2.299.000
Dagsværdireguleringer i året	218.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-2.081.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	10.619.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en markedsbaseret afkastprocent. 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 100% af ejendommens samlede areal. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	3.320.000	-413.859
Forslag til resultatdisponering	0	746.495
Saldo pr. 31.12.14	3.320.000	332.636

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	3.320.000	332.636
Forslag til resultatdisponering	0	892.388
Saldo pr. 31.12.15	3.320.000	1.225.024

Selskabskapitalen udgør t.DKK 3.320.

**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	295.000	5.449.375	6.911.606	7.313.488
Kreditinstitutter i øvrigt	25.765	0	25.765	264.737
Anden gæld	0	125.000	125.000	125.000
I alt	320.765	5.574.375	7.062.371	7.703.225

**4. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med BRF Kredit og Jutlander Bank A/S er deponeret pantebreve på nom. DKK 11.771.000 i ejendommen Vestergårdsvej. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen udgør 31.12.15 DKK 10.619.000.