

**K/S Vesterløkken, Åbyhøj**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 30004019

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Vesterløkken, Åbyhøj  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30004019

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Jesper Kaas Horsbøl  
Mogens Pilborg Jørgensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Vesterløkken, Åbyhøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.03.2018

### Bestyrelse

Claus Møller  
formand

Jesper Kaas Horsbøl

Mogens Pilborg Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Vesterløkken, Åbyhøj

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vesterløkken, Åbyhøj for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 07.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 225 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdiregulering på investeringsejendomme, svarende til i alt 267 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 8.240 t.kr. pr. 31.12.2017.

Ledelsen arbejder på at få ejendommen fuldt udlejet, hvorefter der igen vil være positiv likviditet i selskabet. Indtil da vil kommanditisterne tilføre den fornødne likviditet for at sikre selskabets likviditetsbehov.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.956.034	2.320.061
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(267.146)	(1.100.000)
Andre eksterne omkostninger		<u>(617.845)</u>	<u>(233.954)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.071.043</b>	<b>986.107</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(846.332)</u>	<u>(828.629)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>224.711</b></u>	<u><b>157.478</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>224.711</u>	<u>157.478</u>
		<u><b>224.711</b></u>	<u><b>157.478</b></u>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		33.500.000	33.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>33.500.000</b>	<b>33.500.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>33.500.000</b>	 <b>33.500.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.500</b>	<b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>12.500</b>	 <b>0</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>33.512.500</b>	 <b>33.500.000</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.250.000	3.250.000
Overført overskud eller underskud		4.989.698	4.764.987
<b>Egenkapital</b>		<b>8.239.698</b>	<b>8.014.987</b>
Ansvarlig lånekapital		5.250.000	5.250.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.136.901	15.856.251
Deposita		810.904	826.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>20.197.805</b>	<b>21.933.040</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.743.582	1.732.533
Bankgæld		1.007.471	861.648
Deposita		139.999	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.518	21.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		323.998	298.840
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		515.575	251.076
Anden gæld		1.163.854	386.598
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.074.997</b>	<b>3.551.973</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.272.802</b>	<b>25.485.013</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.512.500</b>	<b>33.500.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	3.250.000	4.764.987	8.014.987
Årets resultat	0	224.711	224.711
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.250.000</b>	<b>4.989.698</b>	<b>8.239.698</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.001	13.746
Renteomkostninger i øvrigt	<u>834.331</u>	<u>814.883</u>
	<b><u>846.332</u></b>	<b><u>828.629</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		38.288.971
Tilgange		<u>267.146</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>38.556.117</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		(4.788.971)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(267.146)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(5.056.117)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>33.500.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,2% pr. 31.12.2017 mod 7,0 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,4 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 434 kr. mod 514 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 4.512 m<sup>2</sup>. Der har ultimo regnskabsåret været tomgang i et lejemål, svarende til 1.373 m<sup>2</sup>. Selskabet har indgået en lejekontrakt, som som kan opsiges med mellem 1 og 3 måneders varsel. En enkelt lejekontrakt er uopsigelig frem til 2021.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.250.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.743.582	1.732.533	14.136.901	9.011.273
Deposita	0	0	810.904	810.904
	<b>1.743.582</b>	<b>1.732.533</b>	<b>20.197.805</b>	<b>9.822.177</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 33.500.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.