

K/S Ved Fjorden 8

Sarpsborgvej 50, 7600 Struer

CVR-nr. 31 75 97 06

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2017.

Harry Laustsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Ved Fjorden 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 24. januar 2017

Bestyrelse

Erling Emil Pedersen
formand

Harry Laustsen

Henrik Dahl

Ole Møller Nielsen

Kaj Nygaard

Komplementar

Komplementarselskabet af 31. august 2008 ApS

Harry Laustsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Ved Fjorden 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ved Fjorden 8 for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Struer, den 24. januar 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ved Fjorden 8 Sarpsborgvej 50 7600 Struer
	CVR-nr.: 31 75 97 06
	Stiftet: 31. august 2008
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Erling Emil Pedersen, formand Harry Laustsen Henrik Dahl Ole Møller Nielsen Kaj Nygaard
Komplementar	Komplementarselskabet af 31. august 2008 ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Sparekassen Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ved Fjorden 8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-97.765	126.107
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-182.983	-169.382
Resultat før finansielle poster	-280.748	-43.275
Andre finansielle indtægter	237	6.451
1 Øvrige finansielle omkostninger	-22.271	-20.071
Årets resultat	-302.782	-56.895
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til komplementar	10.000	10.000
Disponeret fra overført resultat	-312.782	-66.895
Disponeret i alt	-302.782	-56.895

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	2.792.547	2.354.935
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	193.684	445.183
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.986.231</u>	<u>2.800.118</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.986.231</u>	<u>2.800.118</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>347.868</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>347.868</u>
	Likvide beholdninger	<u>318.445</u>	<u>378.309</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>318.445</u>	<u>726.177</u>
	Aktiver i alt	<u>3.304.676</u>	<u>3.526.295</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.375.000	1.375.000
4	Overført resultat	96.015	408.797
	Egenkapital i alt	<u>1.471.015</u>	<u>1.783.797</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.374.768	1.503.798
	Deposita	100.000	100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.474.768</u>	<u>1.603.798</u>
5	Gældsforpligtelser	128.194	124.700
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.335	0
	Anden gæld	184.364	14.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>358.893</u>	<u>138.700</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.833.661</u>	<u>1.742.498</u>
	Passiver i alt	<u>3.304.676</u>	<u>3.526.295</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, komplementar	644	0
Andre finansielle omkostninger	<u>21.627</u>	<u>20.071</u>
	<u>22.271</u>	<u>20.071</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	3.306.730	3.306.730
Tilgang i årets løb	<u>589.681</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.896.411</u>	<u>3.306.730</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-951.795	-819.526
Årets afskrivninger	<u>-152.069</u>	<u>-132.269</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-1.103.864</u>	<u>-951.795</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>2.792.547</u>	<u>2.354.935</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>1.950.000</u>	<u>1.950.000</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	482.296	0
Tilgang i årets løb	78.615	482.296
Afgang i årets løb	<u>-322.100</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>238.811</u>	<u>482.296</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-37.113	0
Årets afskrivninger	<u>-73.591</u>	<u>-37.113</u>
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>65.577</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-45.127</u>	<u>-37.113</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>193.684</u>	<u>445.183</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	408.797	475.692		
Årets overførte underskud	<u>-312.782</u>	<u>-66.895</u>		
	<u>96.015</u>	<u>408.797</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>128.194</u>	<u>862.514</u>	<u>1.502.962</u>	<u>1.628.498</u>
	<u>128.194</u>	<u>862.514</u>	<u>1.502.962</u>	<u>1.628.498</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.503 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.793 t.kr.