

# K/S Ved Fjorden 8

Sarpsborgvej 50, 7600 Struer

CVR-nr. 31 75 97 06

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2019.

---

Harry Laustsen  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 20. februar 2019

### **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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Struer, den 20. februar 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor  
mne9738

Bent N. Rønnest  
statsautoriseret revisor  
mne26812

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Erling Emil Pedersen, formand Harry Laustsen Henrik Dahl Ole Møller Nielsen Kaj Nygaard
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 31. august 2008 ApS
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 309 t.kr. mod 350 t.kr. sidste år.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 3.218 t.kr. mod 3.294 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 76 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.687 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 52,4 % af de samlede aktiver på 3.218 t.kr., hvilket er en stigning på 3,7 procentpoint i forhold til sidste år.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>309.255</b>	<b>349.517</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-195.656	-195.658
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>113.599</b>	<b>153.859</b>
Finansielle indtægter	0	135
2 Finansielle omkostninger	-19.980	-11.411
<b>Årets resultat</b>	<b>93.619</b>	<b>142.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	83.619	132.583
Overføres til komplementarselskab	10.000	10.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>93.619</b>	<b>142.583</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	2.480.835	2.636.691
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	114.082	153.882
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.594.917</u>	<u>2.790.573</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.594.917</u></b>	<b><u>2.790.573</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>623.259</u>	<u>503.530</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>623.259</u></b>	<b><u>503.530</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.218.176</u></b>	<b><u>3.294.103</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.375.000	1.375.000
5	Overført resultat	312.217	228.598
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.687.217</u></b>	<b><u>1.603.598</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.116.848	1.245.146
	Deposita	100.000	100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.216.848</u>	<u>1.345.146</u>
	Gældsforpligtelser	128.455	129.297
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	41.986
	Anden gæld	185.656	174.076
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>314.111</u>	<u>345.359</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.530.959</u></b>	<b><u>1.690.505</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.218.176</u></b>	<b><u>3.294.103</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, komplementar	11.039	1.032
Andre finansielle omkostninger	8.941	10.379
	<b>19.980</b>	<b>11.411</b>
	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	3.896.411	3.896.411
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>3.896.411</b>	<b>3.896.411</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-1.259.720	-1.103.864
Årets afskrivninger	-155.856	-155.856
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-1.415.576</b>	<b>-1.259.720</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>2.480.835</b>	<b>2.636.691</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	1.950.000	1.950.000
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	238.811	238.811
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>238.811</b>	<b>238.811</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-84.929	-45.127
Årets afskrivninger	-39.800	-39.800
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-124.729</b>	<b>-84.929</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>114.082</b>	<b>153.882</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	228.598	96.015
Årets overførte overskud	<u>83.619</u>	<u>132.583</u>
	<u><b>312.217</b></u>	<u><b>228.598</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.245.303	1.374.443
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-128.455</u>	<u>-129.297</u>
	<u><b>1.116.848</b></u>	<u><b>1.245.146</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>604.680</u>	<u>730.888</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.245 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.481 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Ved Fjorden 8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

### 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.