

K/S Ved Fjorden 8

Sarpsborgvej 50, 7600 Struer

CVR-nr. 31 75 97 06

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 26. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 26. februar 2020

KRØYER PEDERSEN

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

Bent N. Rønnest
statsautoriseret revisor
mne26812

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 12. 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. Ejendommen er solgt i 2019. Selskabet forventes at lukke ned ultimo 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.485 t.kr. mod 309 t.kr. sidste år. I bruttofortjenesten indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver på 1.316 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 3.074 t.kr. mod 3.218 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 144 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.059 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 99,5 % af de samlede aktiver på 3.074 t.kr., hvilket er en stigning på 47,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.485.388	309.255
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-104.462	-195.656
Resultat før finansielle poster	1.380.926	113.599
Finansielle omkostninger	-8.857	-19.980
Resultat før skat	1.372.069	93.619
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.372.069	93.619
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.372.069	83.619
Overføres til komplementar	0	10.000
Disponeret i alt	1.372.069	93.619

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	0	2.480.835
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	114.082
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.594.917</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.594.917</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	6.898	0
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.500.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.506.898</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.567.340</u>	<u>623.259</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.074.238</u>	<u>623.259</u>
Aktiver i alt	<u>3.074.238</u>	<u>3.218.176</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.375.000	1.375.000
5	Overført resultat	1.684.286	312.217
	Egenkapital i alt	<u>3.059.286</u>	<u>1.687.217</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.116.848
	Deposita	0	100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.400	14.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.400</u>	<u>1.231.248</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	128.455
	Anden gæld	552	171.256
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>552</u>	<u>299.711</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.952</u>	<u>1.530.959</u>
	Passiver i alt	<u>3.074.238</u>	<u>3.218.176</u>

1 Særlige poster

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Indtægter:		
Gevinst ved salg af materiel anlægsaktiv	1.316.210	0
	<u>1.316.210</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	1.316.210	0
Resultat af særlige poster netto	<u>1.316.210</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
-------------------	-------------------

3. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2019	3.896.411	3.896.411
Tilgang i årets løb	194.684	0
Afgang i årets løb	-4.091.095	0
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>3.896.411</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-1.415.576	-1.259.720
Årets afskrivninger	-77.928	-155.856
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1.493.504	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>-1.415.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>2.480.835</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	238.811	238.811
Afgang i årets løb	<u>-238.811</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>238.811</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-124.729	-84.929
Årets afskrivninger	-26.534	-39.800
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>151.263</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>-124.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>114.082</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	312.217	228.598
Årets overførte overskud	<u>1.372.069</u>	<u>83.619</u>
	<u>1.684.286</u>	<u>312.217</u>

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom, andre driftsindtægter samt 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

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