

K/S Bel Air Cph

Vossvej 27, 9000 Aalborg
CVR-nr. 36 72 85 15

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.02.18

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 15

Selskabet

K/S Bel Air Cph
Vossvej 27
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 36 72 85 15
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 for K/S Bel Air Cph.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. januar 2018

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejeren i K/S Bel Air Cph

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bel Air Cph for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aalborg, den 31. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. 10408

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor

MNE-nr. 35822

Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttoresultat	17.464.126	-30.500
Finansielle indtægter	54	16
Finansielle omkostninger	-26.114	0
Resultat før skat	17.438.066	-30.484
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	17.438.066	-30.484
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	17.438.066	-30.484
I alt	17.438.066	-30.484

AKTIVER		30.09.17	30.09.16
		DKK	DKK
Note			
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	500.000	500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	500.000	500.000
	Anlægsaktiver i alt	500.000	500.000
2	Varer under fremstilling	56.723.776	43.354.814
	Varebeholdninger i alt	56.723.776	43.354.814
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	322.657	18.777
	Andre tilgodehavender	32.972.176	1.345.706
	Tilgodehavender i alt	33.294.833	1.364.483
3	Likvide beholdninger	9.947.047	894.074
	Omsætningsaktiver i alt	99.965.656	45.613.371
	Aktiver i alt	100.465.656	46.113.371

PASSIVER		30.09.17	30.09.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	500.000	500.000
	Overført resultat	16.899.582	-538.484
	Egenkapital i alt	17.899.582	461.516
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	58.213.863	38.692.934
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.648.119	4.261.136
	Anden gæld	9.134.092	1.827.785
	Periodeafgrænsningsposter	5.570.000	870.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	82.566.074	45.651.855
	Gældsforpligtelser i alt	82.566.074	45.651.855
	Passiver i alt	100.465.656	46.113.371

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse, køb og salg af fast ejendom, udlejning, projekt- og konsulentrådgivning, investering samt andre dermed beslægtede forretningsområder.

	30.09.17	30.09.16
	DKK	DKK

2. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.17	2.508.704	381.093
-----------------------------------------------------	-----------	---------

3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 9.738, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 65.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 56.724. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

5. Anvendt regnskabspraksis

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Endvidere indregnes salg af ejendomme, hvis der er indgået bindende aftale og kostprisen kan opgøres pålideligt på statustidspunktet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.