

# **K/S Lauget**

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 74 69 00 17

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Laurits Toft  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S Lauget  
Ved Stranden 22, 5. th.  
9000 Aalborg  
Telefon: 96 31 24 20  
Telefax: 96 31 24 21  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 74 69 00 17

---

**Bestyrelse**

---

Laurits Toft  
Richard Byrdal  
Solveig F. Byrdal  
Kaj Rye

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Spar Nord Bank  
Nørresundby Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Lauget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. april 2016

**Bestyrelsen**

Laurits Toft

Richard Byrdal

Solveig F. Byrdal

Kaj Rye

**Til ejerne i K/S Lauget****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lauget for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. april 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i bortforpagtning af hotelejendommen - Radisson Blu Limfjord Hotel, Aalborg - Ved Stranden 14 - 16, Aalborg samt udlejning af lokaler til Kasino Aalborg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7% og en nettleje på t.DKK 11.111.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 13.388.393 mod DKK 6.046.066 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 108.815.974.

Forpagtningsindtægten fra Radisson Blu Limfjord Hotel, Aalborg har været marginalt faldende, men er stadig på et tilfredsstillende niveau med baggrund i en fortsat høj værelsesbelægningsprocent på hotellet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling

Der er i det kommende år planlagt afholdt betydelige udgifter til vedligeholdelse af hotelejendommen, herunder særligt værelser, reception og restaurant, således at hotellet fremstår som et moderne tidssvarende internationalt hotel.

Der forventes stor konkurrence på hotelovernatninger i Aalborg de kommende år. Med den løbende modernisering af Radisson Blu Limfjordhotel, Aalborg, fremtræder dette stadig som et førsteklases hotel, og det forventes derfor at stå stærkt i konkurrencen indenfor hotelsektoren i Aalborg.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.509.158</b>	<b>8.154.256</b>
1	Personaleomkostninger	-500.000	-500.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>9.009.158</b>	<b>7.654.256</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-496.005	-464.275
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.335.673	-1.227.097
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.848.826</b>	<b>5.962.884</b>
	Andre finansielle indtægter	4.965.826	2.345.008
	Andre finansielle omkostninger	-1.426.259	-2.261.826
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>3.539.567</b>	<b>83.182</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>13.388.393</b>	<b>6.046.066</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	13.388.393	6.046.066
	<b>I alt</b>	<b>13.388.393</b>	<b>6.046.066</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	155.000.000	155.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.771.218	806.997
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>156.771.218</b>	<b>155.806.997</b>
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	712.584	712.584
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>712.584</b>	<b>712.584</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>157.483.802</b>	<b>156.519.581</b>
	Andre tilgodehavender	2.459.449	2.376.773
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.459.449</b>	<b>2.376.773</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.887.834	16.602.598
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>19.887.834</b>	<b>16.602.598</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.967.389</b>	<b>4.003.514</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.314.672</b>	<b>22.982.885</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>184.798.474</b>	<b>179.502.466</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	21.000.000	21.000.000
	Overført resultat	87.815.974	77.109.223
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>108.815.974</b>	<b>98.109.223</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	70.256.669	75.465.562
	Deposita	121.872	121.872
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.378.541</b>	<b>75.587.434</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.859.475	3.861.383
	Anden gæld	1.744.484	1.944.426
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.603.959</b>	<b>5.805.809</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>75.982.500</b>	<b>81.393.243</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>184.798.474</b>	<b>179.502.466</b>

6 Sikkerhedsstillelser

## 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

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

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af krav på indbetaling af selskabskapital.

### Værdiforringelse af aktiver

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

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

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**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".

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	500.000	500.000
I alt	500.000	500.000

I personaleomkostninger indgår følgende:

Vederlag til ledelse og bestyrelse	500.000	500.000
------------------------------------	---------	---------

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	91.766.283	17.404.179
Tilgang i året	0	1.460.226
Kostpris pr. 31.12.15	91.766.283	18.864.405
Opskrivninger pr. 31.12.14	63.233.717	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	63.233.717	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	16.597.182
Afskrivninger i året	0	496.005
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	17.093.187
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	155.000.000	1.771.218

### 3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 11.111 og en afkastprocent på 7%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele ejendommens budgetterede lejeindtægter på t.DKK 12.565. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	21.000.000	77.109.223
Forslag til resultatdisponering	0	13.388.393
Foreslået udbytte	0	-2.681.642
Saldo pr. 31.12.15	21.000.000	87.815.974

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	21.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Kapitalnedsættelse	0	-29.000.000	0	0
Saldo, ultimo	21.000.000	21.000.000	50.000.000	50.000.000



## 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	3.859.475	54.473.423	74.116.144	79.326.945
Deposita	0	0	121.872	121.872
I alt	3.859.475	54.473.423	74.238.016	79.448.817

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pengeinstitutengagement er stillet:

Transport i huslejedepositum DKK 121.872

Pant i aktier, regnskabsmæssig værdi DKK 19.887.834.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 74.116 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 155.000.