martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

K/S Frederikshavnsvej, Hjørring

Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal, 8230 Åbyhøj

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 28 29 19 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2018.

Peter Mollerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

5 Selskabsoplysninger

6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

7 Anvendt regnskabspraksis

9 Resultatopgørelse

10 Balance

12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Frederikshavnsvej, Hjørring.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 15. marts 2018

Direktion

Palle August Christensen

Bestyrelse

Palle August Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Frederikshavnsvej, Hjørring

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederikshavnsvej, Hjørring for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Risskov, den 15. marts 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10154

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Frederikshavnsvej, Hjørring Søren Frichs Vej 38 A, 1. sal 8230 Åbyhøj	
	CVR-nr.:	28 29 19 49
	Stiftet:	19. november 2004
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Palle August Christensen	
Direktion	Palle August Christensen	
Komplementar	Frederikshavnsvej, Hjørring, 2004 ApS	
Daglig ledelse	Palle August Christensen	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S'ets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Frederikshavnsvej 40 og 42-48 i Hjørring. Ejendommene er solgt ultimo 2017.

Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket med kr. 15.120.346 vedrørende tab ved salg af investeringsejendomme samt tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.478.281 kr. mod 4.742.182 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.890.836 kr. mod 3.429.658 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Frederikshavnsvej, Hjørring 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle omkostninger

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

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017	2016
	Bruttofortjeneste	**4.478.281**	**4.742.182**
	Værdiregulering af investeringsejendomme samt tab ved salg af investeringsejendomme	-15.180.596	0
	Resultat før finansielle poster	**-10.702.315**	**4.742.182**
2	Øvrige finansielle omkostninger	-1.188.521	-1.312.524
	Årets resultat	**-11.890.836**	**3.429.658**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	3.429.658
	Disponeret fra overført resultat	-11.890.836	0
	Disponeret i alt	**-11.890.836**	**3.429.658**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2017	2016
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	0	81.517.616
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	81.517.616
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**81.517.616**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	2.060.275	62.296
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.333
	Tilgodehavender i alt	2.060.275	68.629
	Likvide beholdninger	73.096.455	0
	Omsætningsaktiver i alt	**75.156.730**	**68.629**
	Aktiver i alt	**75.156.730**	**81.586.245**

Balance 31. december

Passiver

Note		2017	2016
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	2.520.000	2.520.000
5	Overført resultat	19.577.729	31.568.566
	Egenkapital i alt	**22.097.729**	**34.088.566**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	31.014.516
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	10.800.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	41.814.516
6	Gældsforpligtelser	40.914.515	2.349.857
	Gæld til pengeinstitutter	406.901	366.333
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.132	26.375
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.866	137.946
	Anden gæld	11.545.587	2.802.652
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	53.059.001	5.683.163
	Gældsforpligtelser i alt	**53.059.001**	**47.497.679**
	Passiver i alt	**75.156.730**	**81.586.245**

1 Usædvanlige forhold i årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

		2017	2016
1.	**Usædvanlige forhold i årsrapporten**		
	Årets resultat er påvirket med kr. 15.120.346 vedrørende tab ved salg af investeringsejendomme samt tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på investeringsejendomme.		
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.045	4.740
	Andre finansielle omkostninger	1.184.476	1.307.784
		1.188.521	**1.312.524**

		31/12 2017	31/12 2016
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	68.795.834	68.795.833
	Tilgang i årets løb	8.000.000	0
	Afgang i årets løb	-76.795.834	0
	Kostpris ultimo	**0**	**68.795.833**
	Regulering til dagsværdi primo	12.721.782	12.721.783
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-12.721.782	0
	Regulering til dagsværdi ultimo	**0**	**12.721.783**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**81.517.616**
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	2.520.000	2.520.000
		2.520.000	**2.520.000**

Stamkapitalen udgør kr. 21.000.000 fordelt på 210 andele af kr. 100.000.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016

Hæftelse jf. vedtægterne:
Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 100.000 pr. tegnet andel over for kommanditselskabet med fradrag af kontante indbetalinger på andelen, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Startindbetalingen og indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke hæftelsen. Indenfor begrænsningen er hæftelsen personlig og solidarisk med de øvrige kommanditister.

Resthæftelsen pr. anpart udgør kr. 88.000.

5. Overført resultat

Overført resultat primo	31.568.566	28.138.908
Årets overførte overskud eller underskud	-11.890.836	3.429.658
Køb af egne kapitalandele	-100.001	0
	19.577.729	**31.568.566**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 31/12 2017**	**Gæld i alt 31/12 2016**
Gæld til realkreditinstitutter	31.014.515	0	31.014.515	32.764.373
Kreditinstitutter i øvrigt	9.900.000	0	9.900.000	11.400.000
	40.914.515	**0**	**40.914.515**	**44.164.373**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.015 t.kr., er der givet sikkerhed i deponeringskonto i Handelsbanken.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Handelsbanken har endvidere sikkerhed i selskabets likvide midler samt transport i indbetalinger fra kommanditister.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet.