

# **K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing**

CVR-nr. 27 64 49 10

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing  
c/o SVANEN Management ApS  
Rådhusgade 2  
8700 Horsens  
Telefon: 87 22 45 45  
Telefax: 87 22 45 55  
CVR-nr.: 27 64 49 10

---

**Bestyrelse**

---

Lars Tromborg, formand  
Lars Damgaard Hansen  
Michael Brixhuus

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. januar 2014

**Bestyrelsen**

Lars Tromborg  
Formand

Lars Damgaard Hansen

Michael Brixhuus

**Til ejeren i K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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.

Aarhus, den 31. januar 2014

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål har været at eje og udleje ejendommen matr.nr. RUB 0089 E, Rudkøbing Bygrunde, beliggende Ahlefeldtsgade 6 - 8 A, Rudkøbing, som på nuværende tidspunkt er solgt.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat på DKK -89.233, foreslås af ledelsen overført til næste år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2013 i alt DKK 6.768.056.

### **Fremtidsudsigter**

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet afvikles inden udgangen af 2014.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

Komplementar  
SVANEN Komplementar ApS  
Rådhusgade 2  
8700 Horsens  
CVR nr. 26 43 57 73

## Resultatopgørelse

Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>1 Lejeindtægter</b>	<b>230.472</b>	<b>-3.440.538</b>
Ejendomsomkostninger	-15.119	-21.501
Andre eksterne omkostninger	-118.470	-205.379
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.883</b>	<b>-3.667.418</b>
Andre finansielle indtægter	22	644.854
Andre finansielle omkostninger	-186.138	-468.772
<b>Årets resultat</b>	<b>-89.233</b>	<b>-3.491.336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-89.233	-3.491.336
<b>I alt</b>	<b>-89.233</b>	<b>-3.491.336</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	0	6.550.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.550.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.550.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	6.719
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	6.754.701	6.954.697
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	58.132	34.169
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.812.833</b>	<b>6.995.585</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>60.463</b>	<b>32.057</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.873.296</b>	<b>7.027.642</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.873.296</b>	<b>13.577.642</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	9.900.000	9.900.000
	Overført resultat	-3.131.944	-3.042.711
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.768.056</b>	<b>6.857.289</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.472.320
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.579.211
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.051.531</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	498.469
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.800
	Anden gæld	90.240	157.553
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.240</b>	<b>668.822</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.240</b>	<b>6.720.353</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.873.296</b>	<b>13.577.642</b>

4 Sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### **Skatter**

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudt skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne personligt.

## **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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **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.

### **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.

	2013 DKK	2012 DKK
<b>1. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	201.197	859.462
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	-4.300.000
Gevinst ved salg af ejendom	29.275	0
I alt	230.472	-3.440.538

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	9.900.000	448.625
Forslag til resultatdisponering	0	-3.491.336
Saldo pr. 31.12.12	9.900.000	-3.042.711

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	9.900.000	-3.042.711
Forslag til resultatdisponering	0	-89.233
Saldo pr. 31.12.13	9.900.000	-3.131.944

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.766.007
Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.783.993
I alt	0	6.550.000

### 4. Sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 5. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Steen Tipsmark  
Lene Stenberg  
Lars Tromborg  
Jakob Hougaard Sørensen  
Lars Damgaard Hansen  
Carsten Høxbro Mørk  
Bjarne Bilenberg.