

K/S Bergkamen

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2012

CVR-nr. 25 11 31 90

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 24/6 2013

dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 10

Balance 31. december 2012 11

Noter til årsrapporten 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 for K/S Bergkamen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, men årsregnskabslovens frist for regnskabsafleggelsen er dog ikke overholdt

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten efter vor opfattelse giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24 / 6 2013

Bestyrelse



Carsten Pedersen Rise
Formand

Lars Einar Bruvoll

Bo Peter Vennits

Komplementar



ApS Bergkamen Komplementar

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Bergkamen

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bergkamen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har i forbindelse med vores revision ikke været i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for transaktionssporet i bogføringen. Endvidere har vi ikke opnået tilstrækkelig dokumentation for fuldstændigheden, værdiansættelsen og tilstedeværelsen af de regnskabsmæssige værdier, der fremgår i regnskabet.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabets årsrapport aflægges efter fristen for indsendelse af årsrapporten til Erhvervsstyrelsen.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i regnskabsåret ikke har overholdt bogføringsloven, da transaktionssporet ikke kan følges.

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 bag-

grund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Som det fremgår ovenfor, er vi ikke i stand til at vurdere, om årsregnskabet giver et retvisende billede.

København, den 24. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

K/S Bergkamen

Sønderlands gade 44
7500 Holstebro

Telefon 70 30 20 80

CVR-nr. 26 31 70 61

Hjemsted: København

Bestyrelse

Carsten Pedersen Rise (Formand)
Lars Einar Bruvoll
Bo Peter Vennits

Komplementar

ApS Bergkamen Komplementar
Sønderlands gade 44
7500 Holstebro

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Oswald Helmuths vej 4
2000 Frederiksberg

Bank

Sydbank og Den Jyske Sparekasse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsjendommene beliggende i Tyskland.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Eurohypo, Nykredit og Sparekassen Jylland.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2012 andrager et overskud på t.kr 14.345, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2012 udgør t.kr. -15.434.

Det realiserede resultat for 2012 er påvirket af værdiregulering af ejendommen på t.kr. 14.225, som er opskrivning til en forventet salgspris. Herudover er driften påvirket af nedskrivning af tilgodehaver hos såvel udtrådte investorer som lejere der er gået konkurs på i alt t.kr. 967.

Til trods for det forventede salg er ejendommen bibeholdt som anlægsaktiv til t.kr. 89.525 ligesom gæld til realkreditinstitutter er bibeholdt som langfristet gæld med t.kr. 93.506 og som kortfristet gæld med t.kr. 3.626.

Et salg vil således ikke kunne inddække gælden i ejendommen, hvorfor salg kræver tilsagn fra finansieringsinstitutterne.

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommen til dagsværdi og finansiering som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansieringsmarkederne.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi og kapitalkrav for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Selskabets egenkapital er negativ hvilket primært kan henføres til nedskrivninger af ejendommens markedsværdi.

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med de forfalder.

Såfremt salget af ejendommen ikke gennemføres er Investorindbetalinger i 2013 i størrelsesordenen 1,3 mio. kr. en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ligeledes en forudsætning for fortsat drift, at selskabets finansieringsaftaler kan overholdes.

Der pågår forhandlinger med selskabets kreditgivere om vilkår i låneaftaler.

Begivenheder indtrådt efter regnskabsåret udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der er af betydning for kommanditselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2012 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Ejendommen forventes solgt i 2013. Hvis dette ikke bliver tilfældet, forventer kommanditselskabet et resultat for 2013 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet 600 andele fordelt på 6 kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Bergkamen aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen resultatføres i de perioder, de vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision og rådgivning mm.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat

Der er ikke indregnet skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investerings ejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gæld

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK '000
Lejeindtægter		10.225.147	9.646
Driftsomkostninger	2	<u>3.420.061</u>	<u>2.670</u>
Nettolejeindtægter		6.805.086	6.976
Andre eksterne omkostninger	3	<u>1.157.573</u>	<u>840</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		5.647.512	6.136
Værdiregulering	5	<u>14.224.800</u>	<u>-10.900</u>
Resultat før finansielle poster		19.872.312	-4.764
Finansielle indtægter	4	1.095	506
Finansielle omkostninger	4	<u>5.528.565</u>	<u>5.640</u>
Årets resultat		14.344.842	-9.898
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		14.344.842	-9.898
		<u>14.344.842</u>	<u>-9.898</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK '000
Investeringsejendom		89.524.800	75.300
Materielle anlægsaktiver	6	89.524.800	75.300
Anlægsaktiver i alt		89.524.800	75.300
Investortilgodehavende		348.851	927
Tilgodehavende leje		286.401	477
Andre tilgodehavender		50.076	81
Tilgodehavender		685.328	1.485
Likvide beholdninger	7	548.772	482
Omsætningsaktiver		1.234.100	1.967
Aktiver i alt		90.758.899	77.267

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK '000
Kontant andel af selskabskapital	8	20.484.205	20.484
Overført resultat	9	-35.918.697	-50.263
Egenkapital		-15.434.492	-29.779
Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		93.505.872	97.076
ApS Bergkamen komplementar		134.906	143
Langfristede gældsforpligtelser	10	93.640.778	97.219
Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter	10	3.625.869	3.412
Kassekredit	10	6.010.763	5.046
Anden gæld		2.915.981	1.369
Kortfristede gældsforpligtelser		12.552.613	9.827
Gældsforpligtelser i alt		106.193.391	107.046
Passiver i alt		90.758.899	77.267
Kapitalforhold, forventninger til 2013 og usikkerheder	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold, forventninger til 2013 og usikkerheder

Selskabet har i 2012 haft et overskud på t. kr. 14.345, som overføres til egenkapitalen, som herefter er negativ med t.kr. 15.435. Den negative egenkapital skyldes de akkumulerede negative værdireguleringer af selskabets ejendom. Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på netop modtagne tilbud svarende til et afkast på 7,6 %. Selskabets fortsatte drift er afhængig af og baseret på at der ikke sker væsentlige ændringer i udlejningssituationen, at der ikke kommer større renoveringer samt at der tilføres kapital såfremt ejendommen ikke afhændes. Yderligere er selskabets fortsatte drift afhængig af og en forudsætning herfor, at finansieringskilderne ikke forlanger væsentlige ændringer i selskabets finansieringsaftaler, samt at de forlænges. Årsrapporten aflægges undr forudsætning af fortsat drift og bestyrelser anser dette som forsvarligt under hensyntagen til selskabets kreditramme og positive forventninger til drift og cashflow i 2013, hvor der forventes et ordinært driftsresultat på t. kr. 1.125.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	487.777	487
Forsikring	15.273	150
Anden vedligeholdelse	1.113.585	506
Forbedringer mm.	0	1.843
Udendørs arealer	0	338
Energiomkostninger	836.200	965
Lejers andel af fællesomkostninger	0	-1.619
Hensat til tab	967.226	0
	<u><u>3.420.061</u></u>	<u><u>2.670</u></u>
3 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	812.164	712
Revision og regnskabsmæssig assistance	122.550	56
Bestyrelses ansvarsforsikring	5.098	5
Advokat	24.955	25
Gruppeliv	19.683	20
Diverse	173.123	22
	<u><u>1.157.573</u></u>	<u><u>840</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
4 Finansieringsomkostninger		
Finansieringsudgifter		
Eurohypo	3.163.173	3.316
Den Jyske Sparekasse	1.853.206	1.664
Forstædernes Bank	147.062	165
Pengeinstitutter	0	245
ApS Komplementarselskabet	9.894	9
Kursregulering, valuta	355.230	237
Bank gebyrer	0	4
	<u>5.528.565</u>	<u>5.640</u>
Finansieringsindtægter		
Bankrenter	1.095	5
Renteindtægter gældsbreve	0	20
Kursregulering, valuta	0	481
	<u>1.095</u>	<u>506</u>
	<u>5.527.470</u>	<u>5.134</u>
5 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	14.224.800	-10.900
	<u>14.224.800</u>	<u>-10.900</u>
6 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	132.834.218	132.834.218
Anskaffelsessum ultimo	<u>132.834.218</u>	<u>132.834.218</u>
Værdiregulering primo	-57.534.218	-46.634.218
Årets værdiregulering	14.224.800	-10.900.000
Valutakursregulering af ejendom	0	0
Valutakursreguleringer i alt	<u>-43.309.418</u>	<u>-57.534.218</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>89.524.800</u>	<u>75.300.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
7 Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne		
8 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør 600 andele à DKK 100.000 i alt DKK 12.000.000	60.000.000	60.000
Kontant indbetalt	20.484.205	20.484
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>39.515.795</u>	<u>39.516</u>
Kapitalindskud	20.484.205	19.485
Kontant indskud i året	<u>0</u>	<u>999</u>
Kontant indskud i alt	<u>20.484.205</u>	<u>20.484</u>
Kontant indskud ultimo	<u>20.484.205</u>	<u>20.484</u>
8 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Overført fra tidligere år	-50.263.539	-40.365
Overført af årets resultat	<u>14.344.842</u>	<u>-9.898</u>
Overført resultat i alt	<u>-35.918.697</u>	<u>-50.263</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-15.434.492</u></u>	<u><u>-29.779</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
9 Prioritetsgæld		
Eurohypo	66.379.444	69.460
Jyske Sparekasse	28.054.791	27.956
Nykredit	2.697.506	3.215
	<u>97.131.741</u>	<u>100.631</u>
Kort gæld	3.625.869	3.412
Langfristet gæld	93.505.872	97.219
	<u>97.131.741</u>	<u>100.631</u>

Heraf forfalder t.kr. 79.002 efter 5 år

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter på nominelt t.kr. 97.132 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør i alt t.kr. 89.525 samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger

Selskabet har indgået administrationsaftale med EstatePartner A/S for en periode på 1 år med et årligt honorar på 90 t.kr.

12 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet 600 andele fordelt på 6 kommanditister