

K/S Bergkamen

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2013

CVR-nr. 25 12 31 90

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den / 2014



dirigent Henrik Lind

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Bergkamen

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bergkamen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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. 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 vurderingen 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af selskabets finansieringsforhold i note 1, hvoraf grundlaget for ledelsens vurdering af fortsat drift fremgår. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kommanditister vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet på

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer - 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 9

Balance 31. december 2013 10

Noter til årsrapporten 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 for K/S Bergkamen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

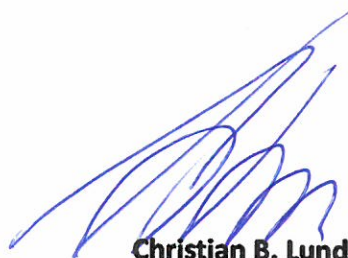
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2014

Bestyrelse

Bo Peter Vennits
Formand

Lars Einar Bruvoll



Christian B. Lund

Komplementar

ApS Bergkamen Komplementar

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Bergkamen

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bergkamen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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. 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 vurderingen 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af selskabets finansieringsforhold i note 1, hvoraf grundlaget for ledelsens vurdering af fortsat drift fremgår. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kommanditister vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet på

ca. 2 mio. kr. til opfyldelse af selskabets likviditetsbehov i 2014. Ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

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.

København, den 27. maj 2014

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Poul Erik Olsen
Statsautoriseret revisor


Birgitte Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

K/S Bergkamen

CVR-nr. 25 12 31 90

Hjemsted: Holstebro

Bestyrelse

Bo Peter Vennits (Formand)

Lars Einar Bruvoll

Christian B. Lund

Komplementar

ApS Bergkamen Komplementar

Revisor

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

Bank

Sydbank og Den Jyske Sparekasse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Ejendommen er næsten fuldt udlejet.

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Eurohypo, Nykredit og Den Jyske Sparekasse.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2013 andrager et overskud på t.kr 4.563, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2013 udgør t.kr. -10.871. Årets resultat er påvirket af tilbageførsel af omkostninger udgiftsført i tidligere regnskabsår og afsat pr. 1. januar 2013 på i alt t.kr. 3.157 (indgår i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter).

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,75 % er dagsværdien for ejendommen t.kr. 89.525. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedgående retning med 0,5 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. t.kr. 4.830 og ca. t.kr. 5.415.

Endvidere pågår der 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 2013 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Der er igangsat salgsbestræbelser af selskabets ejendom, men såfremt det ikke lykkedes at sælge ejendommen i 2014, forventes et regnskabsmæssigt resultat, som ligger indenfor rammerne af det aftalte budget.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 600 andele fordelt på 6 kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

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

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 regnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat.

Ejendom

Kommanditselskabets grunde og bygninger måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde medrådgivere i ejendomsbranchen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten – regnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til forventede tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK '000
Lejeindtægter		11.042.225	10.225
Andre driftsindtægter		3.157.177	0
Driftsomkostninger	2	3.199.989	3.420
Administrationsomkostninger	3	<u>968.557</u>	<u>1.158</u>
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		10.030.856	5.647
Finansielle indtægter	4	617	1
Finansielle omkostninger	4	<u>5.468.232</u>	<u>5.528</u>
Driftsresultat		<u>4.563.241</u>	<u>120</u>
Værdiregulering	5	<u>0</u>	<u>14.225</u>
Årets resultat		<u><u>4.563.241</u></u>	<u><u>14.345</u></u>
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		<u>4.563.241</u>	<u>14.345</u>
		<u><u>4.563.241</u></u>	<u><u>14.345</u></u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK '000
Investeringsjendom		89.524.800	89.525
Materielle anlægsaktiver	6	89.524.800	89.525
Anlægsaktiver i alt		89.524.800	89.525
Investortilgodehavende		213.351	349
Tilgodehavende leje		1.198.112	286
Andre tilgodehavender		50.000	50
Tilgodehavender		1.461.463	685
Likvide beholdninger	7	70.258	549
Omsætningsaktiver		1.531.722	1.234
Aktiver i alt		91.056.522	90.759

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		DKK	DKK '000
Kontant andel af selskabskapital	8	20.484.205	20.484
Overført resultat	9	<u>-31.355.456</u>	<u>-35.919</u>
Egenkapital		<u>-10.871.251</u>	<u>-15.435</u>
Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		89.878.779	93.506
ApS Bergkamen Komplementar		<u>144.281</u>	<u>135</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>90.023.060</u>	<u>93.641</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	3.300.000	3.626
Kassekredit	10	7.425.639	6.011
Anden gæld		<u>1.179.074</u>	<u>2.916</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.904.713</u>	<u>12.553</u>
Gældsforpligtelser		<u>101.927.773</u>	<u>106.194</u>
Passiver i alt		<u>91.056.522</u>	<u>90.759</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold, forventninger til 2014 og usikkerheder

Selskabet har i 2013 haft et overskud på t.kr. 4.563, som overføres til egenkapitalen, der herefter er negativ med t.kr. 10.871. Den negative egenkapital skyldes de akkumulerede negative værdireguleringer af selskabets ejendom. 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 fra kommanditisterne, såfremt ejendommen ikke afhændes.

Ledelsen vurderer, at selskabets kommanditister skal indskyde ca. 2 mio. kr. til opfyldelse af selskabets likviditetsbehov i 2014.

Årsrapporten er derfor aflagt under fortsat drift under hensyntagen til selskabets kreditramme, genforhandling af finansieringsaftaler og forventninger til drift og cashflow i 2014.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK '000
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	378.442	488
Forsikring	152.039	15
Anden vedligeholdelse	722.338	1.114
Udendørs arealer	35.761	0
Energiomkostninger	1.081.944	836
Hensat til tab	829.465	967
	<u>3.199.989</u>	<u>3.420</u>
3 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	540.624	812
Revision og regnskabsmæssig assistance	135.350	123
Bestyrelses ansvarsforsikring	0	5
Advokat	0	25
Gruppeliv	21.469	20
Diverse	271.114	173
	<u>968.557</u>	<u>1.158</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK '000
4 Finansieringsomkostninger		
Nykredit	202.001	0
Eurohypo	3.279.445	3.163
Den Jyske Sparekasse	1.964.479	1.853
Forstædernes Bank	0	147
ApS Komplementarselskabet	9.375	10
Kursregulering, valuta	0	355
Bank gebyrer	12.932	0
	<u>5.468.232</u>	<u>5.528</u>
Finansieringsindtægter		
Bankrenter	617	1
	<u>617</u>	<u>1</u>
	<u>5.467.615</u>	<u>5.527</u>
5 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	0	14.225
	<u>0</u>	<u>14.225</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	-43.309.418	-57.534.218
Årets værdiregulering	0	14.224.800
Valutakursreguleringer i alt	<u>-43.309.418</u>	<u>-43.309.418</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>89.524.800</u>	<u>89.524.800</u>

Noter til årsrapporten

7 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK '000
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	20.484
Kontant indskud i året	<u>0</u>	<u>0</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>

9 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Overført fra tidligere år	-35.918.697	-50.264
Overført af årets resultat	<u>4.563.241</u>	<u>14.345</u>
Overført resultat i alt	<u>-31.355.456</u>	<u>-35.919</u>
Egenkapital i alt	<u>-10.871.251</u>	<u>-15.435</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK '000
10 Prioritetsgæld		
Eurohypo	59.470.071	66.379
Jyske Sparekasse	28.054.418	28.055
Nykredit	2.354.290	2.697
	<u>89.878.779</u>	<u>97.131</u>
Kort gæld	3.300.000	3.626
Langfristet gæld	89.878.779	93.505
	<u>93.178.779</u>	<u>97.131</u>

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter på nominelt t.kr. 100.739 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør i alt t.kr. 89.525 samt transport i lejeindtægter.

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

12 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 600 andele fordelt på 6 kommanditister