

# **K/S HJERTING 2004**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/06/2014**

---

**Poul-Erik Petersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S HJERTING 2004 Havnegade 47 5500 Middelfart
	CVR-nr: 28282761 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1003201372

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar â 31. december 2013 for K/S Hjerting 2004.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar â 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30/05/2014

## Direktion

K/S Pelobo  
Administrator

ABC 1130 ApS  
Komplementar

## Bestyrelse

Henrik Haaning

Thomas Ørum Steenberg

Huu Tri Nguyen

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Hjerting 2004

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Hjerting 2004 for regnskabsåret 1. januar 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Komplementaren og kommanditisterne har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Komplementaren og kommanditisterne har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som komplementaren og kommanditisterne 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et årsregnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til komplementaren og kommanditisterne og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabet note 6 og ledelsesberetningen, afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5 og ledelsesberetningen, afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af ejendommen til dagsværdi.

Kolding, 30/05/2014

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Bytoften 20, Hjerting v/Esbjerg.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator på baggrund af et tidligere modtaget, men nu bortfaldet købstilbud.

Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau, med den usikkerhed, der er forbundet med, hvornår de ledige lejemål udlejes og til hvilke lejeniveauer, samt lejerens bonitet.

Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens hovedlejer har, efter regnskabsårets udløb, opsagt og er fraflyttet deres lejemål. En anden lejer har ligeledes opsagt deres lejemål til fraflytning i forsommeren 2014, og der står yderligere 2 mindre butiklejemål ledige, som ikke har kunnet udlejes i det seneste års tid.

Selskabet arbejder på at genudleje hovedlejemålet, men det er, på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet, ikke lykkedes. Der forhandles p.t. omkring genudlejning med ny hovedlejer og administrator forventer, at ejendommens hovedlejemål udlejes i 2014, således der sikres løbende indtægter.

Selskabets største kreditor FS Property Finance A/S har i november 2013, via Advokatfirmaet Kromann Reumert, taget kontrollen med selskabets likviditet. De har hidtil accepteret at der af de indkomne indtægter foretages de for ejendommens drift nødvendige betalinger herunder afregning af fællesomkostninger, moms m.v. Der har ikke været foretaget ydelsesbetaling til FS Property Finance A/S og efterstående kreditorer siden.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der sker udlejning af ledige lejemål, herunder specielt hovedlejemålet.

Den daglige forvaltning af ejendommen er fortsat hos Hersted Projektudvikling v/K/S Pelobo.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der henvises til beskrivelse i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold". Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Hjerting 2004 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.  
Regnskabsklasse B

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 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 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som beâ eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og åomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, eller vurdering af administrator. Der henvises til ledelsesberetning og note 5.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		1.640.825	1.656.189
Ejendomsomkostninger .....		30.969	147.754
Administrationsomkostninger .....		-498.844	-259.163
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.172.950</b>	<b>1.544.780</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.172.950</b>	<b>1.544.780</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-6.653.660	
Andre finansielle indtægter .....			0
Andre finansielle omkostninger .....		-1.215.418	-1.163.432
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-6.696.128</b>	<b>381.348</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-6.696.128</b>	<b>381.348</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-6.696.128</b>	<b>381.348</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		16.650.000	23.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>16.650.000</b>	<b>23.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.650.000</b>	<b>23.200.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		12.000	32.473
Andre tilgodehavender .....		48.793	44.703
Periodeafgrænsningsposter .....		45.947	750
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>106.740</b>	<b>77.926</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>106.740</b>	<b>77.926</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>16.756.740</b>	<b>23.277.926</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		650.000	650.000
Andre reserver .....		-2.060.569	4.635.558
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-1.410.569</b>	<b>5.285.558</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.303.787	11.152.816
Kreditinstitutter i øvrigt .....		3.893.910	4.060.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		455.944	468.433
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>14.653.641</b>	<b>15.682.222</b>
Gæld til banker .....		832.665	799.522
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		194.676	160.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		535.614	566.179
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....			0
Anden gæld .....		1.950.713	736.102
Periodeafgrænsningsposter .....			47.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.513.668</b>	<b>2.310.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.167.309</b>	<b>17.992.368</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>16.756.740</b>	<b>23.277.926</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendom</b>
Kostpris 1. januar 2012	18.705.900
Tilgang	103.660
Kostpris 31. december 2013	18.809.560
Reguleret til dagsværdi 1. januar 2013	4.494.100
Årests værdiregulering	-6.653.660
<b>Værdiregulering til dagsværdi 31. december 2013</b>	<b>-2.159.560</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>16.650.000</u></b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Kommanditist-indbetalinger</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Ialt</b>
Egenkapital 1. januar 2013	650.000	4.635.559	5.285.559
Forslag til resultatfordeling		-6.696.128	-6.696.128
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>650.000</u></b>	<b><u>-2.060.569</u></b>	<b><u>-1.410.569</u></b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2013 650.000 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Kommanditistindbetalingen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2013 Gæld ialt	31/12 2013 Gæld ialt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
FS Property Finance	11.152.816	10.303.787	0	10.303.787
Gældsbreve	4.221.723	4.088.586	194.676	2.938.000
Huslejedeposita	468.433	455.944	0	455.944
	<b>15.842.972</b>	<b>14.848.317</b>	<b>194.676</b>	<b>13.697.731</b>

### 4. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommens hovedlejer har, efter regnskabsårets udløb, opsagt og er fraflyttet deres lejemål. En anden lejer har ligeledes opsagt deres lejemål til fraflytning i forsommeren 2014, og der står yderligere 2 mindre butikslejemål ledige, som ikke har kunnet udlejes i det seneste års tid.

Selskabet arbejder på at genudleje hovedlejemålet, men det er, på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet, ikke lykkedes. Der forhandles p.t. omkring genudlejning med ny hovedlejer og administrator forventer, at ejendommens hovedlejemål udlejes i 2014, således der sikres løbende indtægter.

Selskabets største kreditor FS Property Finance A/S har i november 2013, via Advokatfirmaet Kromann Reumert, taget kontrollen med selskabets likviditet. De har hidtil accepteret at der af de indkomne indtægter foretages de for ejendommens drift nødvendige betalinger herunder afregning af fællesomkostninger, moms m.v. Der har ikke været foretaget ydelsesbetaling til FS Property Finance A/S og efterstående kreditorer siden.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der sker udlejning af ledige lejemål, herunder specielt hovedlejemålet.

Den daglige forvaltning af ejendommen er fortsat hos Hersted Projektudvikling v/K/S Pelobo.

### 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator på baggrund af et tidligere modtaget, men nu bortfaldet købstilbud.

Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau, med den usikkerhed, der er forbundet med, hvornår de ledige lejemål udlejes og til hvilke lejeniveauer, samt lejerens bonitet.

Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og pantebrevskreditorer, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 16.650 tkr. iht. regnskabet.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebreve på i alt 800 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Der er foretaget udlæg for i alt 2.126 tkr. i ovenstående investeringsejendom til sikkerhed for leverandørgæld og anden gæld.

Til sikkerhed for gæld til Thomas Steenberg er der givet transport i de på ejendommen til enhver tid værende lejeindtægter.