

K/S NÆSTVED, AMAGERBROGADE

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/04/2013

Henrik Lind Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S NÆSTVED, AMAGERBROGADE
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 25076281

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

ERNST & YOUNG P/S
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

CVR-nr: 26052394

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2012 for perioden 1. januar – 31. december 2012.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er min opfattelse at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter min opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/03/2013

Bestyrelse

Frank Nic Mandix

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S NÆSTVED, AMAGERBROGADE

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S NÆSTVED, AMAGERBROGADE for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der 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. 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Søborg, 18/03/2013

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
Ernst & Young

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.238.800 som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 12.262.983.

Selskabets lejer Elgiganten A/S ønskede i 2011 at udvide deres areal med ca. 50%. Udvidelsen ville betyde øget omsætning og resultat for selskabet, og ville således gøre lejemålet attraktivt for Elgiganten A/S at leje udover den nuværende lejekontrakts periode. Et sådant projekt var naturligvis ikke uden risici. Udvidelsen har krævet en række undersøgelser og forhandlinger som selskabet skulle stå for. Disse arbejder er afsluttet i regnskabsåret. Elgiganten A/S har meddelt selskabet, at de ikke ønsker at gøre brug af muligheden for udvidelsen indenfor det kommende år, og projektet ligger derfor nu stille.

Der har været foretaget investorindskud i 2012 på kr. 300.000 til bl.a. dækning af projektomkostningerne.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.746.900 | 1.710.627 |
| Ejendomsomkostninger | 1 | -596.982 | -233.745 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -155.309 | -182.050 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 752.000 | 662.400 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 88.712 | -320.605 |
| Bruttoresultat | | 1.835.321 | 1.636.627 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.835.321 | 1.636.627 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 78 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -596.521 | -597.762 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.238.800 | 1.038.943 |
| Ekstraordinære indtægter | | 0 | 0 |
| Ekstraordinære omkostninger | | 0 | 0 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 1.238.800 | 1.038.943 |
| Årets resultat | | 1.238.800 | 1.038.943 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.238.800 | 1.038.943 |
| I alt | | 1.238.800 | 1.038.943 |

Balance 31. december 2012

Aktiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 25.200.000 | 24.448.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 25.200.000 | 24.448.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 25.200.000 | 24.448.000 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 74.824 | 60.603 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 2.400 |
| Tilgodehavender i alt | | 74.824 | 63.003 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 4.184 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 74.824 | 67.187 |
| AKTIVER I ALT | | 25.274.824 | 24.515.187 |

Balance 31. december 2012

Passiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 300.000 | 0 |
| Overført resultat | | 11.962.983 | 10.724.184 |
| Egenkapital i alt | 6 | 12.262.983 | 10.724.184 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.821.927 | 10.560.292 |
| Gæld til banker | | 1.661.258 | 1.955.397 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7 | 11.483.185 | 12.505.689 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 639.653 | 629.682 |
| Gæld til banker | | 526.985 | 309.025 |
| Anden gæld | 8 | 362.018 | 346.607 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.528.656 | 1.285.314 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.011.841 | 13.791.003 |
| PASSIVER I ALT | | 25.274.824 | 24.515.187 |

Noter

1. Ejendomsomkostninger

| | 2012 | 2011 |
|---|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Ejendomsadministration | 25.374 | 25 |
| Ejendomsskatter og afgifter | 94.695 | 106 |
| Projektomkostninger, administrator, ingeniør m.v. | 476.913 | 103 |
| | 596.982 | 234 |

2. Administrationsomkostninger

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Revisionshonorar | 20.000 | 20 |
| Regnskabsmæssig assistance m.v. | 18.000 | 19 |
| Møder | 23.042 | 13 |
| Honorar for økonomisk assistance m.v. | 31.725 | 11 |
| Bestyrelseshonorar | 24.000 | 9 |
| Kontorhold, gebyrer, porto m.v. | 2.573 | 2 |
| Låneomkostninger | 0 | 37 |
| Advokat og administrator vedr. udtræden investor | 0 | 36 |
| Selskabsadministration | 30.969 | 30 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 5.000 | 5 |
| | 155.309 | 182 |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Alm. Brand Bank 853481 | 0 | 33 |
| Danske Bank 4319019804 | 1.717 | 0 |
| Danske Bank 3170899717 | 140.135 | 80 |
| RealkreditDanmark, nom. 10.100.000 | 382.468 | 403 |
| RealkreditDanmark, nom. 1.651.000 | 62.815 | 62 |
| Renter tilknyttede selskaber | 8.187 | 8 |
| Renter kreditorer | 1.071 | 0 |
| Renter mellemværende administrator | 128 | 12 |
| | 596.521 | 598 |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Vestergårdsvej 2, Lejl. 8, Næstved &
Vestergårdsvej 4, Lejl. 9, Næstved

| | 2012 | 2011 |
|--|-------------------|---------------|
| | kr. | t.kr. |
| Anskaffelsessum | | |
| Saldo pr. 1. januar 2012 | 17.813.168 | 17.813 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31. december 2012 | 17.813.168 | 17.813 |
| Op-/nedskrivninger | | |
| Saldo pr. 1. januar 2012 | 6.634.832 | 5.972 |
| Årets afskrivninger | 0 | 0 |
| Årets o-/nedpskrivning | 752.000 | 663 |
| Op-/nedskrivninger pr. 31. december 2012 | 7.386.832 | 6.635 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 | 25.200.000 | 24.448 |
| Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt | 6,25% | 6,25% |

Offentlig ejendomsvurdering 2012: kr. 18.600.000
heraf grundværdi kr. 1.062.300.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig valuar.

5. Andre tilgodehavender

| | 2012 | 2011 |
|------------------------|---------------|-----------|
| | kr. | t.kr. |
| Fællesregnskab 2011/12 | 43.627 | 23 |
| Fællesregnskab 2012/13 | 23.066 | 0 |
| Lejerestance | 0 | 27 |
| Lejeregulering 2012 | 8.131 | 11 |
| | 74.824 | 61 |

6. Egenkapital i alt

| | Saldo pr. 1/1 2012 | Kontant indskudt | Overført resultat | Saldo pr. 31/12 2012. |
|---|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Kontant del af kommanditkapital | 0 | 300.000 | 0 | 300.000 |
| Opskrivning til dagsværdi af ejendomme | 6.634.832 | 0 | 752.000 | 7.386.832 |
| Overført resultat | 4.089.351 | 0 | 486.800 | 4.576.151 |
| Egenkapital ultimo | 10.724.183 | 300.000 | 1.238.800 | 12.262.983 |

Kommanditkapitalen udgør kr. 11.600.000.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Prioritetsgæld | | |
| RealkreditDanmark | 8.461.702 | 9.026 |
| RealkreditDanmark | 1.470.005 | 1.535 |
| Prioritetsgæld, nominel | 9.931.707 | 10.561 |
| | | |
| Kursregulering primo | 618.585 | 298 |
| Årets regulering | -88.712 | 321 |
| Kursregulering ultimo | 529.873 | 619 |
| | | |
| Prioritetsgæld, kursreguleret | 10.461.580 | 11.180 |
| Heraf kortfristet del | -639.653 | -630 |
| Langfristet prioritetsgæld | 9.821.927 | 10.550 |
| | | |
| Bankgæld | | |
| Danske Bank | 1.972.557 | 2.264 |
| Heraf kortfristet del | -311.299 | -309 |
| Langfristet bankgæld | 1.661.258 | 1.955 |

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 6.268 efter 5 år, og af bankgælden forfalder t.kr. 195 efter 5 år.

8. Anden gæld

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Mellemværende komplementar | 131.204 | 132 |
| Mellemværende administrator | 71.565 | 12 |
| Momsafregning | 79.530 | 97 |
| Fællesregnskab, lejer | 0 | 1 |
| Varmeregnskab, nyt varmeår | 7.194 | 7 |
| Varmeafregning, lejer | 0 | 5 |
| Skyldig revision | 20.000 | 20 |
| Skyldige omkostninger | 52.525 | 73 |
| | 362.018 | 347 |

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 11. apr 2013.