

K/S Næstved, Amagerbrogade

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(15. regnskabsår)

CVR nr. 25076281

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Næstved, Amagerbrogade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2014

I bestyrelsen:

Frank Mandix (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Næstved, Amagerbrogade

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Næstved, Amagerbrogade for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende 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 og den udførte revision

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 en 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 en 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 2013 - 31. december 2013 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.

København, den 23. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Næstved, Amagerbrogade c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25076281
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Næstved, Amagerbrogade, 1999 ApS
Bestyrelse	Frank Mandix (formand)
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.010.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 3.082.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.072.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 10.491. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.000.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Næstved, Amagerbrogade for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter		1.774.682	1.746.900
Driftsomkostninger	1	<u>-81.012</u>	<u>-596.982</u>
Nettoleje		1.693.670	1.149.918
Administrationsomkostninger	2	<u>-123.346</u>	<u>-155.309</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.570.324	994.609
Finansielle omkostninger	3	<u>-559.888</u>	<u>-596.521</u>
Resultat før dagsværdiregulering		1.010.436	398.088
Værdireguleringer	4	<u>-3.082.333</u>	<u>840.712</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-2.071.897</u></u>	<u><u>1.238.800</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.071.897</u>	<u>1.238.800</u>
		<u><u>-2.071.897</u></u>	<u><u>1.238.800</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	5	<u>21.900.000</u>	<u>25.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.900.000</u>	<u>25.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>21.900.000</u>	<u>25.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>28.538</u>	<u>67.630</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.538</u>	<u>67.630</u>
Likvide beholdninger		<u>347.424</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>375.962</u>	<u>67.630</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.275.962</u>	<u>25.267.630</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 11.600.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	600.000	300.000
Overført resultat	7	<u>9.891.086</u>	<u>11.962.983</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.491.086</u>	<u>12.262.983</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	<u>10.295.384</u>	<u>11.698.871</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.295.384</u>	<u>11.698.871</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	1.136.127	735.266
Bankgæld		0	215.686
Anden gæld	9	<u>353.365</u>	<u>354.824</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.489.492</u>	<u>1.305.776</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>11.784.876</u>	<u>13.004.647</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.275.962</u>	<u>25.267.630</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	29.031	25.374
Ejendomsskat	95.185	94.695
Vedligeholdelse, projektkostninger	-43.204	476.913
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	81.012	596.982
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	48.088	30.969
Honorar, forældelse	4.000	0
Revision	17.500	20.000
Regnskabsudarbejdelse	10.000	18.000
Honorar for økonomisk assistance	2.850	31.725
Bestyrelseshonorar	24.000	24.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.000	5.000
Vurderingshonorar	8.000	0
Diverse omkostninger	3.908	25.615
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	123.346	155.309
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	417.906	445.283
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	133.090	140.135
Renter, kreditinstitutter	64	1.717
Renter, komplementarselskab	8.828	8.187
Renter, øvrige	0	1.199
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	559.888	596.521
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, dagsværdi, jf. note 5	-3.300.000	752.000
Regulering langfristet gæld, dagsværdi, jf. note 8	217.667	88.712
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-3.082.333	840.712
	<u> </u>	<u> </u>
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	17.813.168	17.813.168
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	17.813.168	17.813.168
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	7.386.832	6.634.832
Årets dagsværdiregulering	-3.300.000	752.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.086.832	7.386.832
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	21.900.000	25.200.000
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastprocent	7,50%	6,25%
	<u> </u>	<u> </u>
6 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskaber	25.150	59.499
Tilgodehavende leje	3.388	8.131
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	28.538	67.630
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
11.600.000 kommanditanparter á kr. 1	11.600.000	11.600.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
11.600.000 kommanditanparter á kr. 0,03, primo	300.000	0
Ændring i året	300.000	300.000
11.600.000 kommanditanparter á kr. 0,05, ultimo	600.000	300.000
Resthæftelse i alt	11.000.000	11.300.000
Pr. anpart 10 %	1.100.000	1.130.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	11.962.983	10.724.183
Overført af årets resultat	-2.071.897	1.238.800
Overført resultat, ultimo	9.891.086	11.962.983
Egenkapital i alt	10.491.086	12.262.983
8 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark dkk 10,1 mio.	8.025.953	8.461.702
Realkredit Danmark dkk 1,651 mio.	1.419.706	1.470.005
Danske Bank	1.673.646	1.972.557
Prioritetsgæld, til nominal værdi	11.119.305	11.904.264
Værdiregulering, primo	529.873	618.585
Årets værdiregulering, dagsværdi	-217.667	-88.712
Værdiregulering, ultimo	312.206	529.873
Dagsværdi, ultimo	11.431.511	12.434.137
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.971.680	6.463.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.323.704	5.235.871
Langfristet del i alt	10.295.384	11.698.871
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.136.127	735.266

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Næstved, Amagerbrogade, 1999 ApS	126.538	131.204
Mellemregning tidligere administrator	0	71.565
Skyldig moms	96.360	79.530
Skyldige renter	101.967	0
Skyldige omkostninger	28.500	72.525
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	353.365	354.824
	<hr/>	<hr/>

10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.900 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.