

K/S Næstved, Amagerbrogade

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

Årsrapport for 2014

(16. regnskabsår)

CVR nr. 25076281

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 12. maj 2015

I bestyrelsen:

Frank Mandix (formand)

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 12. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014
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 Osvold Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 965.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 552.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.517.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 12.008. 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 2014 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter		1.787.896	1.774.682
Driftsomkostninger	1	<u>-135.655</u>	<u>-81.012</u>
Nettoleje		1.652.241	1.693.670
Administrationsomkostninger	2	<u>-174.283</u>	<u>-123.346</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.477.958	1.570.324
Finansielle omkostninger	3	<u>-512.979</u>	<u>-559.888</u>
Resultat før dagsværdiregulering		964.979	1.010.436
Værdireguleringer	4	<u>552.119</u>	<u>-3.082.333</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.517.098</u>	<u>-2.071.897</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.517.098</u>	<u>-2.071.897</u>
		<u>1.517.098</u>	<u>-2.071.897</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	5	<u>22.127.000</u>	<u>21.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22.127.000</u>	<u>21.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>22.127.000</u>	<u>21.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	3.049	28.538
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>53.827</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>56.876</u>	<u>28.538</u>
Likvide beholdninger		<u>141.100</u>	<u>347.424</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>197.976</u>	<u>375.962</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.324.976</u>	<u>22.275.962</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 11.600.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	600.000	600.000
Overført resultat	7	<u>11.408.184</u>	<u>9.891.086</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>12.008.184</u>	<u>10.491.086</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	<u>8.830.295</u>	<u>10.295.384</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.830.295</u>	<u>10.295.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	1.117.554	1.136.127
Anden gæld	9	<u>368.943</u>	<u>353.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.486.497</u>	<u>1.489.492</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>10.316.792</u>	<u>11.784.876</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.324.976</u>	<u>22.275.962</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	40.000	29.031
Ejendomsskat	95.655	95.185
Vedligeholdelse, projektkomkostninger	0	-43.204
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	135.655	81.012
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	100.000	48.088
Honorar, forældelse	0	4.000
Revision	23.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	10.000	10.000
Honorar for økonomisk assistance	0	2.850
Bestyrelseshonorar	24.000	24.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	5.000
Vurderingshonorar	0	8.000
Diverse omkostninger	16.783	3.908
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	174.283	123.346
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	392.844	417.906
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	110.673	133.090
Renter, kreditinstitutter	0	64
Renter, komplementarselskab	9.066	8.828
Renter, øvrige	396	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	512.979	559.888
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, dagsværdi, jf. note 5	227.000	-3.300.000
Regulering langfristet gæld, dagsværdi, jf. note 8	325.119	217.667
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	552.119	-3.082.333
	<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	4.086.832	7.386.832
Årets dagsværdiregulering	227.000	-3.300.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.313.832	4.086.832
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	22.127.000	21.900.000
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastprocent	7,50%	7,50%
	<u> </u>	<u> </u>
6 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskaber	0	25.150
Tilgodehavende leje	3.049	3.388
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	3.049	28.538
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	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. 0,05, primo	600.000	300.000
Ændring i året	0	300.000
11.600.000 kommanditanparter á kr. 0,05, ultimo	600.000	600.000
Resthæftelse i alt	11.000.000	11.000.000
Pr. anpart 10 %	1.100.000	1.100.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	9.891.086	11.962.983
Overført af årets resultat	1.517.098	-2.071.897
Overført resultat, ultimo	11.408.184	9.891.086
Egenkapital i alt	12.008.184	10.491.086
8 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark dkk 10,1 mio.	7.275.120	8.025.953
Realkredit Danmark dkk 1,651 mio.	1.333.323	1.419.706
Danske Bank	1.352.319	1.673.646
Prioritetsgæld, til nominal værdi	9.960.762	11.119.305
Værdiregulering, primo	312.206	529.873
Årets værdiregulering, dagsværdi	-325.119	-217.667
Værdiregulering, ultimo	-12.913	312.206
Dagsværdi, ultimo	9.947.849	11.431.511
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.573.136	5.971.680
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.257.159	4.323.704
Langfristet del i alt	8.830.295	10.295.384
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.117.554	1.136.127

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Næstved, Amagerbrogade, 1999 ApS	129.955	126.538
Fællesregnskaber	5.958	0
Skyldig moms	202.030	96.360
Skyldige renter	0	101.967
Skyldige omkostninger	31.000	28.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	368.943	353.365
	<hr/>	<hr/>

10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 22.127 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.