

# K/S Royal Centret

CVR-nr. 24 25 40 62



## Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. april 2015

Som dirigent:

.....  
Lis Hoffmann



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Hoved- og nøgletal	2
Beretning	3
<b>Ledespåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	10
Materielle anlægsaktiver	12
Sikkerhedsstillelser	12

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Royal Centret
Adresse, postnr., by	c/o Lis Hoffmann, Torupvejen 138, 3390 Hundested
CVR-nr.	24 25 40 62
Stiftet	14. december 1991
Hjemstedskommune	Halsnæs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	47 98 71 50
Kommanditister	Lis Hoffmann, formand Mona Rudbæk Madsen Allan Ørnstedt
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens Telefon 73 23 30 00 Telefax 72 29 30 30
Bankforbindelse	Nordea Vestergade 23, 1. sal, 5100 Odense C

## Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Hovedtal (kr.)</b>					
Bruttoresultat	146.545	262.331	537.457	472.591	263.374
Resultat af primær drift	119.045	85.256	360.382	295.515	86.299
Finansielle poster	-145.445	-204.229	-277.077	-272.539	-307.281
Årets resultat	-26.400	-118.973	83.305	22.976	-220.982
Balancesum	3.468.218	8.122.702	8.184.464	8.327.249	8.472.320
Egenkapital	3.173.303	3.199.703	2.647.605	2.030.967	1.718.741
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	91,5	39,4	32,3	24,4	20,3
Forrentning af egenkapitalen	-0,8	-4,1	3,6	1,2	-12,9

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervslokaler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. -26.400 mod kr. -118.973 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 3.173.303.

Selskabet har afstået ejendommen beliggende i Nyborg og erhvervet en mindre udlejningsejendom. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Royal Centret.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 25. marts 2015

Bestyrelsen:

---

Lis Hoffmann  
formand

Mona Rudbæk Madsen

Allan Ørnstedt

### Til bestyrelsen i K/S Royal Centret

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Royal Centret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 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.

Horsens, den 25. marts 2015  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Aslak Linde  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>146.545</b>	<b>262.331</b>
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-21.959	-177.075
Andre driftsomkostninger	<u>-5.541</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>119.045</b>	<b>85.256</b>
Finansielle indtægter	18.418	10.303
Finansielle omkostninger	<u>-163.863</u>	<u>-214.532</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-26.400</u></b>	<b><u>-118.973</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-26.400</u>	<u>-118.973</u>
	<b><u>-26.400</u></b>	<b><u>-118.973</u></b>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>1.496.635</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver	<u>1.496.635</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.496.635</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>7.723.750</u>
Varebeholdninger	<u>0</u>	<u>7.723.750</u>
Andre tilgodehavender	<u>159.500</u>	<u>323.498</u>
Tilgodehavender	<u>159.500</u>	<u>323.498</u>
Likvide beholdninger	<u>1.812.083</u>	<u>75.454</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.971.583</u>	<u>8.122.702</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.468.218</u></u>	<u><u>8.122.702</u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditkapital	5.360.749	5.360.749
Overført resultat	<u>-2.187.446</u>	<u>-2.161.046</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.173.303</u></b>	<b><u>3.199.703</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.577.210
Anden gæld	<u>103.335</u>	<u>419.381</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>103.335</u></b>	<b><u>2.996.591</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	145.000
Gæld til banker	0	1.579.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.501	61.427
Periodeafgrænsningsposter	54.968	0
Anden gæld	<u>97.111</u>	<u>140.737</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>191.580</u></b>	<b><u>1.926.408</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>294.915</u></b>	<b><u>4.922.999</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.468.218</u></b>	<b><u>8.122.702</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	5.360.749	-2.161.046	3.199.703
Årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>                    </u>	<u>-26.400</u>	<u>-26.400</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>5.360.749</u></b>	<b><u>-2.187.446</u></b>	<b><u>3.173.303</u></b>

Samlet kommanditkapital 10 anparter á kr. 900.000 - i alt kr. 9.000.000.

Maksimal resthæftelse beregnes således:

Samlet kommanditkapital kr. 9.000.000 minus kommanditisternes kontante indskud kr. 4.987.416.

Maksimal resthæftelse udgør kr. 4.012.584.

Maksimal resthæftelse 10 anparter á kr. 363.925 - i alt kr. 3.639.251.

Komplementarselskabet SPKR 4 nr. 3372 ApS (indskudskapital kr. 125.000) er komplementar i kommanditselskabet.

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Royal Centret er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Undladelse af pengestrømsopgørelse

#### Rapporteringsvaluta

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Lejeindtægten indregnes i den periode den vedrører.

##### Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen med tillæg af opskrivninger.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Bygninger	50

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## 1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til nettorealiseringsværdi, som opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser omfatter deposita fra lejere og måles til nettorealiseringsværdien.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2010 og beregnet således:

#### Definitioner på nøgletal:

Soliditetsgrad:

$\text{Egenkapital ultimo} / \text{Passiver ultimo} * 100$

Forrentning af egenkapitalen:

$\text{Årets resultat} / \text{Gennemsnitlig egenkapital} * 100$

**2. Materielle anlægsaktiver**

(kr.)

**Kostpris**

Tilgang i årets løb

Grunde og  
bygninger

1.518.594

**Kostpris pr. 31/12 2014**

1.518.594

**Af- og nedskrivninger**

Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver

21.959

**Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014**

21.959

**Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014**

1.496.635

**3. Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2014.  
Virksomheden har afgiftspantebrev på kr. 697.928 i behold.