

K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev

CVR-nr. 10 15 83 62

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.04.14

Preben Daugaard
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 18

Virksomheden

K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev
c/o SVANEN Management ApS
Rådhusgade 2
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 10 15 83 62

Bestyrelse

Steen Uffe Lund, formand
Preben Daugaard
René Busekist Ohlsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. marts 2014

Bestyrelsen

Steen Uffe Lund
Formand

Preben Daugaard

René Busekist Ohlsen

Til ejerne i K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af krav på indbetaling af virksomhedskapital, der i balancen er indregnet til t.DKK 16.608. Det er vores opfattelse, at alle kommanditister ikke er i stand til at indbetale virksomhedskapitalen i takt med selskabets behov herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 3, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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.

Aarhus, den 13. marts 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr.nr. 3481 Haderslev, beliggende Chr. X's vej 1-3, Haderslev.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi, hvor der har medvirket en ekstern vurderingsmand til værdiansættelse af ejendommen.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er der taget udgangspunkt i en huslejeindtægt på kr. 1,1 mio. Det er p.t. lykkedes for selskabet at genudleje ejendommen på aktuelle markedsvilkår.

Der henvises til note 3 i årsregnskabet for en uddybning af dagsværdien.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -359.195 mod DKK -20.175.790 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.818.499.

Selskabets ledelse har gennemført en økonomisk rekonstruktion af selskabet ultimo 2013, og haft en konstruktiv dialog med alle kreditorer. Det er endvidere lykkedes at genudleje ejendommen på aktuelle markedsvilkår.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende men forventet.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra t.DKK 22.093 til t.DKK 16.520.

En stigning på et procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 165.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Virksomhedens forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at der med de indgåede lejeaftaler vil være mulighed for en refinansiering af en væsentlig del af selskabets gæld, hvorved ledelsen forventer at selskabet kan videreføres. Regnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

Komplementar

SVANEN Komplementar ApS
Rådhusgade 2
8700 Horsens

CVR-nr. 26 43 57 73

Resultatopgørelse

Note		2013 DKK	2012 DKK
	2 Lejeindtægter	1.961.353	-17.680.635
	Andre eksterne omkostninger	-1.412.772	-765.437
	Bruttofortjeneste	548.581	-18.446.072
	Andre finansielle indtægter	668.997	11
	Andre finansielle omkostninger	-1.576.773	-1.729.729
	Årets resultat	-359.195	-20.175.790
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-359.195	-20.175.790
	I alt	-359.195	-20.175.790

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.500.000	10.500.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	10.500.000	10.500.000
	Anlægsaktiver i alt	10.500.000	10.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.161	17.884
	Andre tilgodehavender	75.943	100.111
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	16.607.570	18.317.510
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	647.032	312.313
	Tilgodehavender i alt	17.359.706	18.747.818
	Likvide beholdninger	1.222.214	51.122
	Omsætningsaktiver i alt	18.581.920	18.798.940
	Aktiver i alt	29.081.920	29.298.940

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	24.500.000	24.500.000
	Overført resultat	-16.681.501	-16.322.306
4	Egenkapital i alt	7.818.499	8.177.694
	Kreditinstitutter i øvrigt	16.520.886	19.405.941
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.520.886	19.405.941
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.298.500	1.298.500
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	114.356	74.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.800	14.592
	Anden gæld	3.066.879	327.963
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.742.535	1.715.305
	Gældsforpligtelser i alt	21.263.421	21.121.246
	Passiver i alt	29.081.920	29.298.940

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudt skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne personligt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse har gennemført en økonomisk rekonstruktion af selskabet ultimo 2013, hvor der har været konstruktiv dialog med alle kreditorer. Samtidig er det lykkedes at få genudlejet ejendommen på aktuelle markedsvilkår. Med baggrund heri har kreditorerne indgået aftale med selskabet om en konstruktion, hvor renten er tilpasset den aktuelle driftssituation og der genforhandles vilkår på finansieringen ultimo 2016. Årsregnskabet er på denne baggrund aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Lejeindtægter

Lejeindtægter	1.961.353	2.219.365
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	0	-19.900.000
I alt	1.961.353	-17.680.635

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	24.745.125
Kostpris pr. 31.12.13	24.745.125
Opskrivninger pr. 31.12.12	-14.245.125
Opskrivninger pr. 31.12.13	-14.245.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	10.500.000

Investerings ejendommen måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.13 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 6,2%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

Årstal	2013	2012	2011
Værdi af ejendom	10.500	10.500	30.400
Årets resultat	-495	-20.176	-1.064
Egenkapital	7.682	8.178	28.353
Rente	6,2%	10,5%	6,8%

Som følge af den forgangne uro på ejendomsmarkedet har der været stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme. Ved værdiansættelsen af ejendommen er der taget udgangspunkt i en huslejeindtægt på kr. 1,1 mio. Fremadrettet forventer ledelsen imidlertid en huslejeindtægt på ca. kr. 1,5 mio., når alle lejemål er udlejet til optimal markedsværdi. En ændring i forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	5,2%	6,2%	7,2%
Værdi af ejendom	12.500	10.500	9.100

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	24.500.000	3.853.484
Forslag til resultatdisponering	0	-20.175.790
Saldo pr. 31.12.12	24.500.000	-16.322.306

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	24.500.000	-16.322.306
Forslag til resultatdisponering	0	-359.195
Saldo pr. 31.12.13	24.500.000	-16.681.501

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Kreditinstitutter i øvrigt	1.298.500	14.150.000	17.819.386	20.704.441
I alt	1.298.500	14.150.000	17.819.386	20.704.441

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.816 samt gæld til private pantebreve t.DKK 11.366 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.500.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Johnny Bent Hafnov
Steen Uffe Lund
Uffe Christensen
Jan Albert Nielsen
Poul Sofus Johansen
René Busekist Ohlsen
Karin Magnussen
Rob Fleuren
Kirsten Riisom
Per Jørn Lange.