

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

CVR-nr. 10 15 83 62

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.04.15

Preben Daugaard  
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15
Noter	16 - 19

---

**Virksomheden**

---

K/S Chr. X's Vej 1-3, Haderslev  
c/o AG Group 2013 ApS  
Brunbjergvej 1  
8240 Risskov  
Hjemsted: Aarhus  
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 01.01.14 - 31.12.14 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.

Risskov, den 17. marts 2015

### **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 01.01.14 - 31.12.14, 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 afkræftende konklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Ledelsen har i note 1 anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi tager forbehold for grundlaget for regnskabsaflæggelsen, da forudsætningerne for fortsat drift efter vores opfattelse ikke er til stede. Årsregnskabet burde derfor være aflagt efter realisationsprincippet. Årets resultat og egenkapitalen vil efter vores skøn blive reduceret væsentligt, såfremt årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen, der i balancen er indregnet til 10,5 mio. DKK. Investeringsejendommen er efter vores opfattelse værdiansat ca. 1,5 - 2 mio. DKK for højt, idet der ikke er foretaget tilstrækkelig nedskrivning i forhold til det budgetterede driftsafkast og det efter vor opfattelse reelle afkastkrav.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af krav på indbetaling af virksomhedskapital, der i balancen er indregnet til t.DKK 15.677. Det er vores opfattelse, at alle kommanditister ikke er i stand til at indbetale virksomhedskapitalen i takt med selskabets behov herfor.

## Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

## 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 bortset fra, at going concern, værdiansættelse af investeringsejendomme og krav på indbetaling af virksomhedskapital ikke er tilstrækkeligt omtalt. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. marts 2015

### **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

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normalindtjeningen. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,00 og en nettoleje på t.DKK 842. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00
841.738	12.024.829	11.223.173	10.500.000	9.902.800	9.352.644

### Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -1.732.060 mod DKK -359.195 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.086.438.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets første prioritetsfinansiering er i andet kvartal 2014 overgået fra Finansiell Stabilitet til anden ekstern finansieringskilde, og der har i 4. kvartal pågået forhandling omkring refinansiering af 1. prioriteten. I januar 2015 mislykkedes det at gennemføre den igangværende refinansiering, mellem to kapitalfonde.

Selskabets ledelse er nu i dialog med en ekstern finansieringskilde, for forhandling af fremadrettede vilkår på 1. prioritetsbelåningen. Ledelsen forventer i andet kvartal 2015 at have nået til enighed omkring vilkår, som er bæredygtige for K/S selskabet.

### **Særlige risici**

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb steget fra t.DKK 16.597 til t.DKK 16.700.

En stigning på et procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 167.

### **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**

AG Komplementar ApS  
Brunbjergvej 1  
8240 Risskov

CVR-nr. 35 40 56 58

## Resultatopgørelse

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.177.904</b>	<b>1.961.353</b>
Andre eksterne omkostninger	-1.762.303	-1.412.772
<b>Bruttotab</b>	<b>-584.399</b>	<b>548.581</b>
Andre finansielle indtægter	79.745	668.997
Andre finansielle omkostninger	-1.227.406	-1.576.773
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.732.060</b>	<b>-359.195</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.732.060	-359.195
<b>I alt</b>	<b>-1.732.060</b>	<b>-359.195</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.500.000	10.500.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.500.000</b>	<b>10.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	180.221	29.160
	Andre tilgodehavender	0	75.943
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	15.677.357	16.607.570
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	327.730	647.032
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.185.308</b>	<b>17.359.705</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.214</b>	<b>1.222.214</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.211.522</b>	<b>18.581.919</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.711.522</b>	<b>29.081.919</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	24.500.000	24.500.000
	Overført resultat	-18.413.562	-16.681.502
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.086.438</b>	<b>7.818.498</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	16.349.949	16.520.886
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.349.949</b>	<b>16.520.886</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	376.728	1.298.500
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	147.587	114.356
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.791	262.800
	Anden gæld	3.524.029	3.066.879
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.275.135</b>	<b>4.742.535</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.625.084</b>	<b>21.263.421</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.711.522</b>	<b>29.081.919</b>

5 Sikkerhedsstillelser

6 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**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**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.

**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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets første prioritetsfinansiering er i andet kvartal 2014 overgået fra Finansiell Stabilitet til anden ekstern finansieringskilde, og der har i 4. kvartal pågået forhandling omkring refinansiering af 1. prioriteten. I januar mislykkedes det at gennemføre den igangværende refinansiering, mellem to kapitalfonde.

Selskabets ledelse er nu i dialog med en ekstern finansieringskilde, for forhandling af fremadrettede vilkår på 1. prioritetsbelåningen. Ledelsen forventer i andet kvartal 2015 at have nået til enighed omkring vilkår, som er bæredygtige for K/S selskabet.

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.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normalindtjening. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,00 og en normalindtjening på t.DKK 842. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Normal- indtjening DKK	Afkastprocent				
	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00
841.738	12.024.829	11.223.173	10.500.000	9.902.800	9.352.644

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	24.745.125
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.14	24.745.125
Opskrivninger pr. 31.12.13	-14.245.125
Opskrivninger i året	0
Opskrivninger pr. 31.12.14	-14.245.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	10.500.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normalindtjening på t.DKK 842 og en afkastprocent på 8,00. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	24.500.000	-16.322.307
Forslag til resultatdisponering	0	-359.195
Saldo pr. 31.12.13	24.500.000	-16.681.502

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	24.500.000	-16.681.502
Forslag til resultatdisponering	0	-1.732.060
Saldo pr. 31.12.14	24.500.000	-18.413.562

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Kreditinstitutter i øvrigt	376.728	14.652.273	16.726.677	17.819.386

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 6.909 samt gæld til private pantebreve t.DKK 11.074 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.500.

## 6. 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 (konkursdekret afsagt 12.06.12)  
Jan Albert Nielsen  
Poul Sofus Johansen  
René Busekist Ohlsen  
Karin Magnussen  
Rob Fleuren  
Kirsten Riisom  
Per Jørn Lange.