

K/S Nykøbing Mors

CVR nr. 27 97 41 63

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. marts 2014

Henrik Andersen, Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Nykøbing Mors c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 97 41 63 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Schnack, formand Claus Andsager Permin Claus Blume Caspersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Nykøbing Mors c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-0900 København C

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Nykøbing Mors. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2014

Bestyrelse

Anders Schnack
Formand

Claus Andsager Permin

Claus Blume Caspersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Nykøbing Mors

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing Mors for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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.

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på note 1 - afsnit "Værdiansættelse af selskabets ejendomme i 2013", hvori ledelsen beskriver den generelle øgede usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom, som følge af opretholdelse af sidste års ejendomsvurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. marts 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har frem til 1. februar 2013 været fuldt udlejet, hvorefter ejendommen i Nykøbing Mors har stået tom. Ledelsen forventer, at der indgås ny lejekontrakt i løbet af 2014.

Resultatet for 2013 viser et underskud på tkr. 318, hvilket primært kan henføres til drift og tomgangsperiode for ejendommen i Nykøbing Mors.

For regnskabsåret 2014 forventes et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nykøbing Mors for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste		380.639	1.397.177
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-46.126	-5.986.421
Resultat før finansielle poster		334.513	-4.589.244
Andre finansielle omkostninger.....	3	-652.221	-657.852
Årets resultat		-317.708	-5.247.096
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-317.708	-5.247.096
I alt		-317.708	-5.247.096

Balance 31. december

Aktiver	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme.....		21.400.000	21.400.000
Materielle anlægsaktiver	4	21.400.000	21.400.000
Anlægsaktiver		21.400.000	21.400.000
Andre tilgodehavender.....		11.949	44.437
Periodeafgrænsningsposter.....		1.292	1.252
Tilgodehavender		13.241	45.689
Likvider		161.185	0
Omsætningsaktiver		174.426	45.689
Aktiver		21.574.426	21.445.689
 Passiver			
Indskud kommanditister.....		1.957.501	1.402.501
Overført resultat.....		2.794.676	3.112.384
Egenkapital	5	4.752.177	4.514.885
Realkredit Danmark.....	6	11.044.206	11.111.132
FS Bank, kassekredit.....	6	0	5.485.040
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6	125.000	123.447
Langfristede gældsforpligtelser		11.169.206	16.719.619
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	5.576.858	90.000
Anden gæld.....		76.185	121.185
Kortfristede gældsforpligtelser		5.653.043	211.185
Gældsforpligtelser		16.822.249	16.930.804
Passiver		21.574.426	21.445.689
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme i 2013

Selskabets ledelse har opretholdt sidste års vurdering af selskabets ejendomme jf. nedenstående principper, eftersom den ikke vurderer, at der i indeværende år er forhold som ændrer væsentligt på denne værdiansættelse, men en generel fastholdelse af sidste års værdiansættelse medfører også en øget usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,5% (2012: 6,10%), og fastsættes ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces og på baggrund af udviklingen i markedsforshold og ejendomsstypen mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoter.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforshold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsigte lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 1.100.

Noter

	2013	2012
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-5.500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	-46.126	-486.421
	-46.126	-5.986.421
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	652.221	657.852
	652.221	657.852
4 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013.....		20.899.525
Kostpris 31. december 2013.....		20.899.525
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		500.475
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		500.475
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		21.400.000
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
	2013	2012
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,10
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,5%	-2.096	
-0,5%	2.445	

Noter

5 Egenkapital

	1/1-13 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-13 DKK
Kommanditkapital.....	3.400.000	0	0	3.400.000
Heraf ikke indbetalt.....	-1.997.499	555.000	0	-1.442.499
Indskud kommanditister.....	1.402.501	555.000	0	1.957.501
Overført resultat.....	3.112.384	0	-317.708	2.794.676
I alt.....	4.514.885	555.000	-317.708	4.752.177

Der er udstedt 5 andele af DKK 680.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Nykøbing Mors der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år.....	8.989.470	10.071.785
Mellem 1 og 5 år.....	1.875.535	6.389.759
Langfristet del.....	10.865.005	16.461.544
Indenfor 1 år.....	5.576.858	90.000
	16.441.863	16.551.544
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2013.....	258.075	-228.346
Årets regulering, netto.....	46.126	486.421
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2013.....	304.201	258.075
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	16.746.064	16.809.619

7 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 125. Desuden er der indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Management. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 50.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 16.621 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt TDKK 21.400, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.