

K/S TREKRONERGADE 88-94, VALBY

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/07/2013

Anne Hegestand Ankersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S TREKRONERGADE 88-94, VALBY

Trekronergade 94

2500 Valby

Telefonnummer: 88334800

e-mailadresse: info@atlasmanagement.dk

CVR-nr: 28295863

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Weidekampsgade 6

2300 København S

CVR-nr: 33963556

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Trekronergade 88-94, Valby.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet tegnes af komplementar: Trekronergade 88-94, Valby ApS

København, den 04/07/2013

Direktion

Anne Hegestand Ankersen
Komplementar: Trekronergade 88-94, Valby ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overens-stemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 5, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til ledelsens skøn over værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning. Vi henviser endvidere til ledelsen omtale i note 4, hvori forhold omkring selskabets kapitalberedskab og rekonstruktion mv. er omtalt, samt ledelsens forudsætninger for at aflægge årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 årsregnska-bet.

København, 04/07/2013

René Herman Christensen

statsautoriseret revisor

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at erhverve, eje og udvikle ejendommen beliggende Trekronergade 88-94, Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på 30.988 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på 30.960 t.kr.

Selskabet blev overtaget af Atlas Management Denmark ApS med overtagelse den 17. december 2009. I forbindelse med ejerskiftet er sket en rekonstruktion af selskabet herunder indgået aftale med pengeinstitut om sikring af det nødvendige kapitalberedskab til betaling af de løbende selskabs- og ejendomsomkostninger.

Der har i årets løb været væsentlig tomgang i ejendommen med deraf følgende udgiftsførsel af fællesomkostninger. Tomgangen skyldes primært at der ikke har været udfoldet bestræbelser på at genudleje ledige lokaler, da de eksisterende bygninger forventes at skulle frigøres for lejere med henblik på ombygning og/eller nedrivning.

Usikkerhed til indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2012 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en ekstern vurdering. Ejendommens nettorealiseringsværdi er af ledelsen skønnet til 60.000 t.kr. som har medført en regnskabsmæssig nedskrivning af ejendommen med 27.325 t.kr.

Der skal gøres opmærksom på at der er tale om et skøn som er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af værdi af udviklingsmulighederne i henhold til vedtaget lokalplan og mulighederne for de bestående bygningers fremtidige brug.

Det er således ledelsens opfattelse at værdien af ejendommen i et konkret og kontrolleret salg vil kunne indbringe en større værdi.

Forventninger til fremtiden

Grundet selskabets aktivitet, at projektere, opføre og udleje/sælge erhvervsjendomme, forventes selskabet fortsat at have negativ resultat indtil ejendommen bliver solgt, hvilket forventes at ske i forbindelse med færdiggørelsen af udviklingen, hvor det tilsvarende salgspromøve vil komme til indtægt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Salg af udviklingsprojekter for egen regning indregnes på det tidspunkt, hvor projektet er solgt, færdigbygget og ejendommen er endeligt overdraget til køber.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger der er afholdt i året til udvikling af ejendommene samt øvrige driftsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg.

Skat

Årsregnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Balance

Projektbeholdning

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. Nedskrivning til nettorealisationsværdien foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten ”produktionsomkostninger”

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, der direkte kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Nettorealisationsværdi opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditandele. I henhold til kommanditselskabets vedtægter deltager komplementaren ikke direkte i resultat og egenkapital.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	1	1.793.698	2.079.000
Eksterne omkostninger		-2.755.940	-1.697.000
Bruttoresultat		-962.242	382.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ...		-27.325.418	0
Resultat af ordinær primær drift		-28.287.660	382.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.700.263	-4.334.000
Ordinært resultat før skat		-30.987.923	-3.952.000
Ekstraordinært resultat før skat		-30.987.923	-3.952.000
Årets resultat		-30.987.923	-3.952.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-30.987.923	-3.952.000
I alt		-30.987.923	-3.952.000

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		60.000.000	86.560.000
Varebeholdninger i alt	3	60.000.000	86.560.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		468.733	227.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		398.795	19.000
Andre tilgodehavender		105.149	239.000
Tilgodehavender i alt		972.677	485.000
Omsætningsaktiver i alt		60.972.677	87.045.000
AKTIVER I ALT		60.972.677	87.045.000

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Overført resultat		-30.960.300	28.000
Egenkapital i alt		-30.960.300	28.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.830.073	35.123.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.830.073	35.123.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.854.350	1.776.000
Gæld til banker		56.523.330	48.987.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.310	175.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	427.000
Anden gæld		675.914	529.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.102.904	51.894.000
Gældsforpligtelser i alt		91.932.977	87.017.000
PASSIVER I ALT		60.972.677	87.045.000

Noter

1. Nettoomsætning

	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter, erhverv	1.793.698	2.079.000
	<u>1.793.698</u>	<u>2.079.000</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Renteudgifter fra prioritetsgæld	1.016.861	1.224.000
Renteudgifter fra bankgæld	1.675.621	3.040.000
Renteudgifter fra øvrige	7.781	7.000
Renteudgifter til offentlige myndigheder	0	63.000
	<u>2.700.263</u>	<u>4.334.000</u>

3. Varebeholdninger i alt

	2012 kr.	2011 kr.
Anskaffelsessum grund og bygninger	91.745.600	91.746.000
Ombygningsomkostninger	514.566	508.000
Byggestyrings/udviklingshonorar	2.329.938	1.571.000
Nedskrivning til nettorealisationsværdi	34.590.104	7.265.000
	<u>60.000.000</u>	<u>86.560.000</u>

Projektbeholdningen er stillet til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, der pr. 31.12.2012

udgør i alt 91.208 t.kr. Selskabets pengeinstitut har salgsfuldmagt til projektbeholdningen.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Kapitalberedskab m.v.

Som nævnt ovenfor er selskabet rekonstrueret i forbindelse med ejerskifte i 2009. Der er indgået aftale med selskabets pengeinstitut til sikring af det nødvendige løbende kapitalberedskab.

Aftalen med selskabets pengeinstitut vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab løber indtil videre og ikke indtil et specifikt angivet tidspunkt, hvorfor aftalen

principielt kan opsiges med kort varsel. Ledelsen har en løbende positiv og konstruktiv dialog med pengeinstituttet, og ledelsen har på denne baggrund ikke fundet anledning til at vurdere, at pengeinstituttet vil opsiges aftalen vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Såfremt selskabet mod forventning ikke skulle kunne opretholde sin nuværende finansieringsaftale med selskabets pengeinstitut vil selskabet ikke kunne fortsætte driften uden tilførsel af yderligere likviditet eller anden form for refinansiering af selskabets gæld

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed vedrørende værdiansættelse af projektbeholdninger

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2012 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en ekstern vurdering. Ejendommens nettorealiseringsværdi er af ledelsen skønnet til 60.000 t.kr. som har medført en regnskabsmæssig nedskrivning af ejendommen med 27.325 t.kr.

Der skal gøres opmærksom på at der er tale om et skøn som er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af værdi af udviklingsmulighederne i henhold til vedtaget lokalplan og mulighederne for de bestående bygningers fremtidige brug.

Det er således ledelsens opfattelse at værdien af ejendommen i et konkret og kontrolleret salg vil kunne indbringe en større værdi.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kommanditister med mere end 5% af kommanditkapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- Atlas Management Denmark ApS, Trekronergade 94, 2500 Valby

Koncernforhold

K/S Trekronergade 88-94, Valby indgår i Atlas Management Denmark ApS koncernen