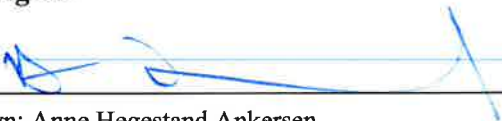


**K/S Trekronergade 88-94, Valby  
CVR-nr. 28295863**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2014

**Dirigent**



Navn: Anne Hegestand Ankersen

*DM*

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

BM

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Trekronegade 88-94, Valby

Trekronegade 94

2500 Valby

CVR-nr.: 28295863

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Karsten Kielland

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

*OK*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Trekronergade 88-94, Valby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.05.2014

**Direktion**



Karsten Kielland

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne og komplementaren i K/S Trekronergade 88-94, Valby

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 2, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til ledelsens skøn over værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vi henviser endvidere til ledelsens omtale i note 1, hvori forhold omkring selskabets kapitalberedskab og rekonstruktion mv. er omtalt, samt ledelsens forudsætninger for at aflægge årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift, herunder særligt, at 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29.05.2014

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Rene Herman Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på 2.250 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på 33.211 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.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2013 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en ekstern vurdering fra 2012. Ejendommens nettorealiseringsværdi er af ledelsen fortsat skønnet til 60.150 t.kr. inklusiv tilgangen på 150 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.

### 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 opsige aftalen vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## Ledelsesberetning

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

### Forventet udvikling

Grundet selskabets aktivitet, at projektere, opføre og udleje/sælge erhvervsjendomme, forventes selskabet fortsat at have negativ resultat.

Ejendommen forventes solgt i 2014.

### Begivenheder efter balancedagen

I april 2014 har Atlas Management Denmark ApS overdraget kapitalandelene i Trekronegade 88 – 94 ApS til Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS. Selskabets har fortsat en aftale med selskabets pengeinstitut om sikring af det 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 opsige 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 selskaber ikke kunne fortsætte driften uden tilførsel af yderligere likviditet eller anden form for refinansiering af selskabets gæld.

BM

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Der indregnes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Skattepligten påhviler kommanditisterne.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger indeholder aktiver bestemt for salg:

### Aktiver bestemt for salg

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

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere. Nedskrivning til nettorealisationseværdien foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "af- og nedskrivninger".

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

Nettorealisationseværdi 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.459.642	1.793
Andre eksterne omkostninger		-471.337	-214
Ejendomsomkostninger		-2.561.398	-2.542
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.573.093</b>	<b>-963</b>
Af- og nedskrivninger		0	-27.325
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.573.093</b>	<b>-28.288</b>
Andre finansielle omkostninger		-677.000	-2.701
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.250.093</b>	<b>-30.989</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.250.093	-30.989
		<b>-2.250.093</b>	<b>-30.989</b>

104

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		60.150.000	60.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>60.150.000</b>	<b>60.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		218.085	469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.905	399
Andre tilgodehavender		96.440	105
<b>Tilgodehavender</b>		<b>376.430</b>	<b>973</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.526.430</b>	<b>60.973</b>
<b>Aktiver</b>		<b>60.526.430</b>	<b>60.973</b>

SM

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Overført overskud eller underskud		-33.211.093	-30.961
<b>Egenkapital</b>		<b>-33.211.093</b>	<b>-30.961</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.350.429	32.830
Bankgæld		60.467.954	56.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>90.818.383</b>	<b>89.353</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.936.777	1.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.847	49
Anden gæld		682.516	678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.919.140</b>	<b>2.581</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>93.737.523</b>	<b>91.934</b>
<b>Passiver</b>		<b>60.526.430</b>	<b>60.973</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Ejerforhold	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>
Egenkapital primo	-30.961.000
Årets resultat	-2.250.093
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>-33.211.093</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

#### Kapitalberedskab og likviditet

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 opsige aftalen vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

#### Usikkerhed om fremtidig drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets långiver medvirker til sikring af, at den nødvendige driftslikviditet stilles til rådighed eller at selskabets gæld på anden vis refinansieres.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

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

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper værdiansættes ejendommen til nettorealiserings-værdi på basis af forventet salgpris med fradrag af evt. færdiggørelsesomkostninger og omkostninger i forbindelse med salget.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2013 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en ekstern vurdering for 2012. Ejendommens nettorealiseringsværdi er af ledelsen skønnet til 60.000 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 bygnings fremtidige brug.

## Noter

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

## 3. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kommanditister med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmeretigheder eller pålydende værdi:

Trekronergadegade 88-94, Valby ApS, Tre Kronergade 94, 2500 Valby

6/11