

K/S Schlossgarten, Kiel


CVR-nr. 29 16 84 74

Årsrapport 2013

9. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

25 / 4 2014



Dirigent **Nils B. Bonde**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Schlossgarten, Kiel

Komplementar og bestyrelse har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2013. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.04.2014

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel



Knud Erik Rasmussen
direktør

Bestyrelsen:



Knud Erik Rasmussen
formand

Per Michelsen

Steen Møbjerg Christensen

Til kommanditisterne i K/S Schlossgarten, Kiel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Schlossgarten, Kiel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

(fortsat)

K/S Schlossgarten, Kiel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Selskabets administrator har i regnskabsåret udbetalt vederlag til bestyrelsen uden at foretage tilbageholdelse af A-skat og AM-bidrag samt foretage indberetning til SKAT vedrørende udbetalingen. Selskabets administrator kan ifalde ansvar herfor.

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.

København, den 25. 04. 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen
statsautoriseret revisor

Christian Fastrup
statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Schlossgarten, Kiel

Selskabet:

K/S Schlossgarten, Kiel
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29 16 84 74

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel

Bestyrelse:

Knud Erik Rasmussen - formand
Per Michelsen
Steen Møbjerg Christensen

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuhs Vej 4, 2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et overskud på kr. 3.057.410, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 5.468.675, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 33.124.077.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Finansiering

Selskabets 2. prioritetslån samt kassekreditte udgør samlet set kr. 24,7 mio. pr. 31. december 2013 hos Jyske Bank - efter dennes overtagelse af Sparekassen Lolland. Lånerammen skal genforhandles næste gang pr. 1. maj 2016 og kan alene opsiges af banken ved mistlighold. Banken kan dog kræve yderligere nedbringelse af lånet som følge af utilfredsstillende drift eller manglende opfyldelse af lånevilkårene. Der er efter ledelsens opfattelse, en god dialog med banken og der forventes ingen ændringer i finansieringen inden 2016.

Selskabet forventer for 2014 et negativt likviditetsforløb på kr. 1,2 mio., efter afdrag på 1. og 2. prioritetslåne. Der er budgetteret med ekstraordinære udgifter på kr. 0,8 mio. til bygningsrenoveringer. Selskabets nuværende kreditfaciliteter kan servicere årets forventede øgede behov, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0 % er dagsværdien for ejendommen kr. 127,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -4,5 mio. og ca. kr. 5,2 mio.

Der er indregnet i balancen tilgodehavende investortilskud med kr. 1.509.951. Det er ledelsens vurdering, at disse investortilskud vil blive indbetalt, men der er usikkerhed forbundet hermed.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

Årsrapporten for K/S Schlossgarten, Kiel for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

K/S Schlossgarten, Kiel

(fortsat)

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

(fortsat)

Balancen

Investeringsjendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		9.222.758	9.224
Driftsomkostninger	3	1.093.497	1.360
Bruttoresultat		8.129.261	7.864
Administrationsomkostninger	4	444.483	585
Resultat før finansiering		7.684.778	7.279
Finansielle indtægter	5	57.360	37
Finansielle omkostninger	6	4.684.728	5.107
Driftsresultat		3.057.410	2.209
Værdiregulering	7	2.411.265	-269
Regnskabsmæssigt resultat		5.468.675	1.940
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		5.468.675	1.940
Disponeret i alt		5.468.675	1.940

Balance

31. december 2013

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	127.571.130	127.601
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>127.571.130</u>	<u>127.601</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>127.571.130</u>	<u>127.601</u>
Tilgodehavende investorindskud		1.509.951	3.253
Mellemregning lejer		70.806	0
Andre tilgodehavender		488.311	598
Tilgodehavender i alt		<u>2.069.068</u>	<u>3.851</u>
Likvide beholdninger		<u>2.406.684</u>	<u>2.532</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.475.752</u>	<u>6.384</u>
Aktiver i alt		<u>132.046.882</u>	<u>133.984</u>

Balance

31. december 2013

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	9	5.807.400	5.807
Overført resultat	10	27.316.677	21.848
Egenkapital i alt		<u>33.124.077</u>	<u>27.655</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
EuroHypo AG	11	62.428.537	66.394
Banklån Jyske Bank	11	19.381.859	19.382
Kassekredit Jyske Bank - 2. prioritetsgæld	11	5.360.596	7.297
Swapforpligtelse		4.451.423	6.892
ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel		141.239	125
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>91.763.655</u>	<u>100.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.964.403	3.841
Anden gæld	12	3.194.748	2.397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.159.150</u>	<u>6.238</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>98.922.805</u>	<u>106.328</u>
Passiver i alt		<u>132.046.882</u>	<u>133.984</u>
Finansieringsforhold	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		
Eventualforpligtigelser	14		

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

2013	2012
kr.	t.kr.

1 Finansieringsforhold

Selskabets 2. prioritetslån samt kassekreditten udgør samlet set kr. 24,7 mio. pr. 31. december 2013 hos Jyske Bank - efter dennes overtagelse af Sparekassen Lolland. Lånerammen skal genforhandles næste gang pr. 1. maj 2016 og kan alene opsiges af banken ved mislighold. Banken kan dog kræve yderligere nedbringelse af lånet som følge af utilfredsstillende drift eller manglende opfyldelse af lånevilkårene. Der er efter ledelsens opfattelse, en god dialog med banken og der forventes ingen ændringer i finansieringen inden 2016.

Selskabet forventer for 2014 et negativt likviditetsforløb på kr. 1,2 mio., efter afdrag på 1. og 2. prioritetslånene. Der er budgetteret med ekstraordinære udgifter på kr. 0,8 mio. til bygningsrenoveringer. Selskabets nuværende kreditfaciliteter kan servicere årets forventede øgede behov, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0% er dagsværdien for ejendommen kr. 127,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med hht. ca. kr. -4,5 mio. og ca. kr. 5,2 mio.

Der er indregnet i balancen tilgodehavende investortilskud med kr. 1.509.951. Det er ledelsens vurdering, at disse investortilskud vil blive indbetalt, men der er usikkerhed forbundet hermed.

3 Driftsomkostninger

Ejendomsadministration, DE	126.507	111
Forsikring	86.957	85
Reparation og vedligeholdelse	753.272	1.014
Rådgivende ingeniør	126.825	149
Andre driftsomkostninger	-63	0
Driftsomkostninger i alt	1.093.497	1.360

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

	2013	2012
	kr.	t.kr.
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	185.342	183
Revisorhonorar	33.611	35
Udenlandsk revisorhonorar	48.035	55
Advokat	0	27
Udenlandsk advokathonorar	29.035	26
Konsulenthonorarer	9.180	40
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.000	3
Rejseomkostninger	50.280	61
Bestyrelshonorar	85.000	155
Administrationsomkostninger i alt	444.483	585
5 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	57.360	37
Finansielle indtægter i alt	57.360	37
6 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet EuroHypo AG	1.029.937	1.471
Renter, 1. prioritet EuroHypo AG, SWAP	2.430.719	2.145
Renter, 2. prioritet Jyske Bank	961.424	1.079
Renter, kassekredit Jyske Bank	226.741	315
Gruppelivsforsikring	8.400	8
Renter, komplementar	18.661	6
Valutakurstab	1.884	65
Bankomkostninger/gebyrer	6.960	18
Finansielle omkostninger i alt	4.684.727	5.107
7 Værdiregulering		
Værdiregulering ejendom	-27.976	0
Kursregulering ejendom	-1.711	448
Kursregulering gæld i ejendom	0	-315
Værdiregulering renteswap	2.440.952	-402
Værdiregulering i alt	2.411.265	-269

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

		2013	2012
		kr.	t.kr.
	EUR	DKK	
8 Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom			
Kostpris pr. 1. januar 2013	15.515.212	115.647.730	115.648
Kostpris pr. 31. december 2013	15.515.212	115.647.730	115.648
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2013	1.588.538	11.953.087	11.505
Årets værdiregulering	-3.750	-27.976	0
Årets valutakursregulering	0	-1.711	448
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2013	1.584.788	11.923.400	11.953
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	17.100.000	127.571.130	127.601
Valutakurs, statusdag		7,46	7,46
Afkastkrav til ejendommen		7,00%	7,00%
Der henvises endvidere til note 2.			
9 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 58.074		5.807.400	807
Årets opkrævede investorindskud		0	5.000
Kontant andel af stamkapital i alt		5.807.400	5.807
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 270.000		27.000.000	27.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		331.241	277
10 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		21.848.002	19.908
Årets overførte resultat		5.468.675	1.940
Saldo 31. december		27.316.677	21.848

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

	2013	2012
	kr.	t.kr.
11 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	3.964.403	3.841
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	68.274.427	66.394
Afdrag, der forfalder efter 5 år	13.535.968	26.400
Langfristet gæld i alt	<u>85.774.798</u>	<u>96.634</u>
12 Anden gæld		
Periodiserede renter og afdrag	1.571.425	1.589
Skyldige omkostninger	933.298	647
Skyldig moms	690.025	161
I alt	<u>3.194.748</u>	<u>2.397</u>
13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for banklån på samlet kr.	95.586.818	

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 127.571.130

14 Eventualforpligtigelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 15. december 2015.