

K/S Lundemarksvej, Holbæk

CVR-nr. 25776305

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling 20.03.2013.

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Lundemarksvej, Holbæk
c/o Holmsberg Administration ApS, Postboks 1243
5100 Odense C

CVR-nr.: 25776305
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Enrico Krog Iversen
Karl Aage Jensen
Michael Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Lundemarksvej, Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er komplementarens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.03.2013

Direktion

Enrico Krog Iversen

Karl Aage Jensen

Michael Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Lundemarksvej, Holbæk

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lundemarksvej, Holbæk for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet ikke har betalt ydelser på finansielle lån ultimo december 2012. Endvidere har selskabets væsentligste lejer opsagt lejeaftale til udløb ultimo 2013. Selskabet har indledt forhandlinger med de finansielle kreditorer og søger genudlejning af det opsagte lejemål. Disse forhold medfører samlet, at der er betydelig usikkerhed om, hvorvidt selskabet vil være i stand til at kunne blive betragtet som en going-concern. Dette har endvidere en afsmittende effekt på værdien af selskabets ejendom, der er indregnet til en skønnet dagsværdi. Det er usikkert, om den indregnede værdi kan opnås, såfremt ejendommen vil blive solgt via en tvangsrealisering. Vi er enige i selskabets beskrivelse af de betydelige usikkerheder, som er gældende omkring selskabets økonomiske situation og den afsmittende usikkerhed på dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

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 årsregnska-bet.

København, den 06.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 10 aq Ladegården, Holbæk Jorder, Lundemarksvej 24, 4300 Holbæk.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold har været som forventet i 2012, og resultatet er som udgangspunkt tilfredsstillende.

Investeringsjendommen er optaget til en vurderet dagspris på 20.129 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,5% p.a. (2011: 7,5% p.a.). Afkastet er fastsat på grundlag af en fuld udlejning af ejendommen til en markedsbaseret leje i 2013.

Selskabets væsentligste lejer har opsagt sit lejemål til udgangen af 2013. Selskabets ledelse forhandler i øjeblikket med andre interesserede parter, men der er fortsat stor usikkerhed omkring, hvorvidt og hvornår lejemålet vil blive genudlejet, og til hvilket lejeniveau genudlejningen i givet fald vil blive gennemført.

Som følge af usikkerheden om den fremtidige indtjening valgte ledelsen ultimo 2012 at meddele realkreditinstitut samt pantebrevskreditor, at der ikke ville blive betalt ydelser ultimo december 2012.

Samtidigt har selskabets bankforbindelse nedskrevet driftskredit fra tidligere 1.250 t.kr. til 420 t.kr. medio december 2012.

På en ekstraordinær generalforsamling i selskabet den 30. januar 2013 blev selskabets likviditetssituation behandlet. På generalforsamlingen kom det bl.a. til udtryk, at investorerne ikke for nuværende ønsker at indskyde yderligere kapital før den økonomiske situation samt genudlejningssituationen er endeligt afklaret.

Selskabet har påbegyndt forhandling med sine finansielle kreditorer om en langsigtet finansielløsning.

Indtil der foreligger en afklaring af hvorvidt det lykkes af få gennemført genudlejning af lejemål samt få afsluttet en løsning med selskabets finansielle kreditorer, vil selskabets fortsatte eksistens være behæftet med betydelig usikkerhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den nuværende finansielle situation er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom forbundet med en mere end normal usikkerhed. Værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2012 er forudsat at udtrykke ejendommens dagsværdi, såfremt der er normal tid til markedsføring m.v. og for-

Ledelsesberetning

udsat det er muligt at genudleje ejendommen til det nuværende lejeniveau. Det er derimod ikke sikkert denne værdi vil kunne opnås, såfremt ejendommen tvangsrealiseres eller genudlejning finder sted på lavere niveau.

Selskabets gældsforpligtelser er opdelt i en lang- og kortfristet del baseret på de eksisterende låneaftaler og betalingsplaner. Såfremt det ikke lykkedes at indgå en aftale med de finansielle kreditorer kan det føre til, at den samlede finansielle gæld forfalder til betaling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2011. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, bankgebyrer og nettokurstab vedrørende gæld mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve og måles til dagsværdi.

Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		1.244.732	1.193.123
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(2.977)	4.054
Andre driftsindtægter		0	486.370
Ejendomsomkostninger	2	<u>(241.385)</u>	<u>(336.584)</u>
Bruttoresultat		1.000.370	1.346.963
Andre driftsomkostninger	3	<u>(116.636)</u>	<u>(112.661)</u>
Driftsresultat		883.734	1.234.302
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(475.420)</u>	<u>(508.492)</u>
Årets resultat		<u>408.314</u>	<u>725.810</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>408.314</u>	<u>725.810</u>
		<u>408.314</u>	<u>725.810</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		20.128.941	20.128.941
Materielle anlægsaktiver	5	<u>20.128.941</u>	<u>20.128.941</u>
Anlægsaktiver		<u>20.128.941</u>	<u>20.128.941</u>
Andre tilgodehavender		115.028	109.077
Tilgodehavender		<u>115.028</u>	<u>109.077</u>
Omsætningsaktiver		<u>115.028</u>	<u>109.077</u>
Aktiver		<u>20.243.969</u>	<u>20.238.018</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	10.000	10.000
Øvrige reserver		1.114.495	1.114.495
Overført overskud eller underskud		8.340.993	8.115.179
Egenkapital		<u>9.465.488</u>	<u>9.239.674</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	8.739.065	9.705.585
Anden gæld	8	0	273.595
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.739.065</u>	<u>9.979.180</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.167.886	656.147
Bankgæld		422.709	167.349
Anden gæld	9	448.821	195.668
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.039.416</u>	<u>1.019.164</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.778.481</u>	<u>10.998.344</u>
Passiver		<u>20.243.969</u>	<u>20.238.018</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	1.114.495	8.115.179	9.239.674
Udbetalt udbytte	0	0	(182.500)	(182.500)
Årets resultat	0	0	408.314	408.314
Egenkapital ultimo	10.000	1.114.495	8.340.993	9.465.488

Noter

1. Going concern

Selskabet har pr. 31.12.2012 meddelt sine finansielle kreditorer, at selskabet ikke kan betale sine ydelser ultimo december 2012. Selskabet har påbegyndt forhandlinger med de finansielle kreditorer om en mulig finansiel løsning. Selskabets væsentligste lejer har opsagt lejemål til udgangen af 2013. Det er usikkert om hvorvidt og hvornår genudlejning kan finde sted, og i givet fald hvilken lejeindtægt, der vil kunne opnås. Selskabets investorer har på baggrund af den store usikkerhed omkring genudlejning af ejendommens væsentligste lejemål samt de igangværende forhandlinger med de finansielle kreditorer besluttet ikke at foretage yderligere supplerende indskud, før der foreligger en aftale med de finansielle kreditorer. På baggrund af ovenstående forhold er det ledelsens opfattelse, at der er stor usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte som going concern, da fortsat drift afhænger af flere for selskabet positive udfald.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi, men det er usikkert, om den indregnede dagsværdi kan opnås, såfremt ejendommen vil blive solgt ved tvangsrealisering.

2. Ejendomsomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Ejendomsskatter og renovation	47.882	45.907
Forsikring	29.007	32.761
Reparation og vedligeholdelse	67.241	7.533
El, vand og varme	97.255	247.638
Diverse	0	2.745
	241.385	336.584

Noter

3. Andre driftsomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Selskabsadministration, Difko Administration Fyn ApS	67.247	66.407
Økonomisk rådgivning, Kristensen & Holmsberg A/S	0	5.000
Forsikring	5.552	4.519
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	21.500	20.246
Komplementarvederlag Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	750	1.400
Mæglerhonorar	18.471	0
Diverse	3.116	15.089
	116.636	112.661

Selskabet har i 2012 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

4. Andre finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	475.420	508.492
	475.420	508.492

Renteomkostninger i øvrigt kan specificeres således:

	2012	2011
	kr.	kr.
Realkreditlån	140.182	171.840
Bankgæld, driftskredit	5.354	444
Pantebreve	327.756	330.662
Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	728	1.446
Øvrige finansieringsudgifter	1.400	4.100
	475.420	508.492

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.752.175
Kostpris ultimo	16.752.175
Dagsværdireguleringer primo	3.376.766
Dagsværdireguleringer ultimo	3.376.766
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.128.941

6. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

7. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	548.828	1.716.703	1.304.953
Realkreditlån II	332.427	1.039.806	790.454
Pantebrev	286.631	1.002.239	2.884.910
Realkredit mv., dagsværdi	1.167.886	3.758.748	4.980.317
Realkreditlån mv., nom. værdi	1.167.340	3.757.041	4.978.974
Dagsværdi, realkredit lån m.v.	9.906.951		
Nom. værdi	(9.903.355)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2012	3.596		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2011	(619)		
Værdiregulering realkreditlån, omkostning	2.977		

8. Anden gæld

Anden gæld – langfristede gældsforpligtelser består af følgende poster:

Noter

	2012	2011
	kr.	kr.
Deposita	0	273.595
	0	273.595

	2012	2011
	kr.	kr.
9. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	448.821	195.668
	448.821	195.668

Andre skyldige omkostninger kan specificeres således:

	2012	2011
	kr.	kr.
Mellemregning med Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	146.364	146.409
Skyldig revision	21.500	21.403
Deposita	279.077	0
Diverse	1.880	27.856
	448.821	195.668

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.128.941 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Lundemarksvej 24, Holbæk ApS.