

K/S Lundemarksvej, Holbæk
CVR-nr. 25776305

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 01.04.2014

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25776305
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Enrico Krog Iversen
Karl Aage Jensen
Michael Laursen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Lundemarksvej, Holbæk.

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.

Odense, den 12.03.2014

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 01.01.2013 - 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 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 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. 31.12.2013 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 henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har likviditetsmæssige udfordringer, og at der er indgået aftaler med selskabets finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at være i stand til at dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2014. Selskabets muligheder for at fortsætte driften herefter er dog behæftet med usikkerhed.

Selskabets ejendom er indregnet til en skønnet dagsværdi, og det er som følge af foranstående forhold 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 12.03.2014

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

Selskabets ejendom er blevet genudlejet i året til en lavere leje end den tidligere opnåede leje. Selskabet har som følge heraf fortsat likviditetsmæssige udfordringer. Selskabet har dog indgået kortsigtede aftaler med sine finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at kunne dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2014, og regnskabet aflægges på den baggrund med fortsat drift for øje. Selskabet har fortsat forhandlinger med sine finansielle kreditorer med henblik på en langsigtet finansiell løsning, således at selskabets muligheder for at fortsætte driften på længere sigt kan sikres, herunder sikre at selskabets ejendom ikke skal realiseres via en forceret salgsproces.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 17.748 t.kr., hvilket er 2.381 t.kr. lavere end i 2012. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,5% p.a. (2012: 7,5% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den fortsat usikre finansielle situation og den dermed afledede effekt på ejendomsmarkedet er værdiansættelse af investeringsejendomme forbundet med en mere end normal usikkerhed. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2013 udtrykker dagsværdien fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. Såfremt ejendommen skal afhændes i en forceret salgsproces vurderes ejendommens værdi at være betydeligt mindre.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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 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.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsjendomme

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 nominel 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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		1.202.172	1.244.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.380.867)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		783	(2.977)
Ejendomsomkostninger	2	<u>(286.920)</u>	<u>(241.385)</u>
Bruttoresultat		(1.464.832)	1.000.370
Andre driftsomkostninger	3	<u>(189.416)</u>	<u>(116.636)</u>
Driftsresultat		(1.654.248)	883.734
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(459.703)</u>	<u>(475.420)</u>
Årets resultat		<u>(2.113.951)</u>	<u>408.314</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.113.951)</u>	<u>408.314</u>
		<u>(2.113.951)</u>	<u>408.314</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		17.748.074	20.128.941
Materielle anlægsaktiver	5	<u>17.748.074</u>	<u>20.128.941</u>
 Anlægsaktiver		 <u>17.748.074</u>	 <u>20.128.941</u>
 Andre tilgodehavender		 137.472	 115.028
Tilgodehavender		<u>137.472</u>	<u>115.028</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>137.472</u>	 <u>115.028</u>
 Aktiver		 <u>17.885.546</u>	 <u>20.243.969</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	10.000	10.000
Øvrige reserver		1.114.495	1.114.495
Overført overskud eller underskud		6.227.042	8.340.993
Egenkapital		<u>7.351.537</u>	<u>9.465.488</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	8.665.579	8.739.065
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.665.579</u>	<u>8.739.065</u>
Gæld til realkreditinstitutter		885.323	1.167.886
Bankgæld		407.030	422.709
Anden gæld	8	576.077	448.821
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.868.430</u>	<u>2.039.416</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.534.009</u>	<u>10.778.481</u>
Passiver		<u>17.885.546</u>	<u>20.243.969</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	1.114.495	8.340.993	9.465.488
Årets resultat	0	0	(2.113.951)	(2.113.951)
Egenkapital ultimo	10.000	1.114.495	6.227.042	7.351.537

Noter

1. Going concern

Selskabets ejendom er blevet genudlejet pr. 1. januar 2014 til en lavere leje end den tidligere opnåede leje. Selskabet har som følge heraf fortsat likviditetsmæssige udfordringer. Selskabet har dog indgået kortsigtede aftaler med sine finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at kunne dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2014, og regnskabet aflægges på den baggrund med fortsat drift for øje. Selskabet har fortsat forhandlinger med sine finansielle kreditorer med henblik på en langsigtet finansiell løsning, således at selskabets muligheder for at fortsætte driften på længere sigt kan sikres, herunder sikre at selskabets ejendom ikke skal realiseres via en forceret salgsproces.

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

	2013	2012
	kr.	kr.
Ejendomsskatter og renovation	51.233	47.882
Forsikring	36.124	29.007
Reparation og vedligeholdelse	0	67.241
El, vand og varme	197.422	97.255
Diverse	322	0
	286.920	241.385

Noter

3. Andre driftsomkostninger

	2013	2012
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Holmsberg Administration ApS	68.505	0
Selskabs- og ejendomsadministration, Difko Administration Fyn ApS	0	67.247
Øvrige honorarer, Holmsberg Administration ApS og Holmsberg Ejendomme ApS	61.111	0
Forsikring	5.768	5.552
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000	21.500
Advokatomkostninger	6.250	0
Annoncering ifbm. genudlejning	18.000	18.471
Komplementarvederlag Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	700	750
Diverse	9.082	3.116
	189.416	116.636

Selskabet har i 2013 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration samt øvrige honorarer jf. ovenstående, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

4. Andre finansielle omkostninger

	2013	2012
	kr.	kr.
Realkreditlån	114.109	140.182
Bankgæld, driftskredit	16.713	5.354
Pantebreve	327.756	327.756
Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	721	728
Øvrige finansieringsudgifter	404	1.400
	459.703	475.420

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.752.175
Kostpris ultimo	16.752.175
Dagsværdireguleringer primo	3.376.766
Årets dagsværdireguleringer	(2.380.867)
Dagsværdireguleringer ultimo	995.899
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.748.074

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	551.359	1.724.028	869.239
Realkreditlån II	333.964	1.044.265	526.510
Pantebrev	0	1.002.239	3.499.298
Realkreditlån mv., dagsværdi	885.323	3.770.532	4.895.047
Realkreditlån mv., nom. værdi	884.830	3.768.990	4.894.269
Dagsværdi, realkreditlån m.v.	9.550.902		
Nom. værdi	(9.548.089)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2013	2.813		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2012	(3.596)		
Værdiregulering realkreditlån, indtægt	(783)		

Noter

8. Anden gæld

	2013	2012
	kr.	kr.
Gæld til kommanditister	125.000	0
Mellemregning med Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	146.987	146.364
Skyldig revision	20.000	21.500
Deposita	279.077	279.077
Diverse	5.013	1.880
	576.077	448.821

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 17.748.074 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

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

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Lundemarksvej 24, Holbæk ApS.