

K/S Lundemarksvej, Holbæk
CVR-nr. 25776305

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2015

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Lundemarksvej, Holbæk
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense V

CVR-nr.: 25776305

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Enrico Krog Iversen

Michael Laursen

Henrik Nygaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2015

Direktion

Enrico Krog Iversen

Michael Laursen

Henrik Nygaard

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 varslede ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at være i stand til at dække sine forpligtelser frem til den 31. december 2015. Selskabets muligheder for at fortsætte driften herefter er 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 selskabet ikke er en going-concern, og ejendommen vil skulle tvangssælges. 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 25.02.2015

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

Selskabet har indgået kortsigtede aftaler med sine finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til varslede ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at kunne dække sine forpligtelser minimum frem til den 31. december 2015, og årsregnskabet 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, med udgangspunkt i at selskabet er en going-concern, optaget til en vurderet dagspris på 13.899 t.kr., hvilket er 3.849 t.kr. lavere end i 2013. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,5% p.a. (2013: 7,5% p.a.). Nedskrivningen skyldes det forhøjede afkastkrav.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2014 udtrykker dagsværdien af investerings-ejendommen i den nuværende markedssituation.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2013. Sammenligningstal 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.

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 og bankgebyrer.

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		1.052.187	1.202.172
Ejendomsomkostninger	2	<u>(277.279)</u>	<u>(286.920)</u>
Bruttoresultat		774.908	915.252
Andre driftsomkostninger	3	<u>(125.050)</u>	<u>(189.416)</u>
Driftsresultat		649.858	725.836
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(511.463)</u>	<u>(459.703)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		138.395	266.133
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.849.329)	(2.380.867)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>149</u>	<u>783</u>
Årets resultat		<u>(3.710.785)</u>	<u>(2.113.951)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.710.785)</u>	<u>(2.113.951)</u>
		<u>(3.710.785)</u>	<u>(2.113.951)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		13.898.745	17.748.074
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.898.745</u>	<u>17.748.074</u>
 Anlægsaktiver		 <u>13.898.745</u>	 <u>17.748.074</u>
 Andre tilgodehavender		86.912	112.472
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	6	25.000	25.000
Tilgodehavender		<u>111.912</u>	<u>137.472</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>111.912</u>	 <u>137.472</u>
 Aktiver		 <u>14.010.657</u>	 <u>17.885.546</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	10.000	10.000
Øvrige reserver		1.114.495	1.114.495
Overført overskud eller underskud		2.516.257	6.227.042
Egenkapital		<u>3.640.752</u>	<u>7.351.537</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	8.346.684	8.665.579
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.346.684</u>	<u>8.665.579</u>
Gæld til realkreditinstitutter		870.949	885.323
Bankgæld		261.899	407.030
Anden gæld	9	890.373	576.077
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.023.221</u>	<u>1.868.430</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.369.905</u>	<u>10.534.009</u>
Passiver		<u>14.010.657</u>	<u>17.885.546</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	1.114.495	6.227.042	7.351.537
Årets resultat	0	0	(3.710.785)	(3.710.785)
Egenkapital ultimo	10.000	1.114.495	2.516.257	3.640.752

Noter

1. Going concern

Selskabet har indgået kortsigtede aftaler med sine finansielle kreditorer, således at selskabet under hensyntagen til varslede ekstraordinære supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes at kunne dække sine forpligtelser minimum frem til den 31. december 2015, og årsregnskabet 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.

2. Ejendomsomkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Ejendomsskatter og renovation	54.461	51.233
Forsikring	40.646	36.124
Reparation og vedligeholdelse	48.734	0
El, vand og varme	133.438	197.422
Diverse	0	2.141
	277.279	286.920

Noter

3. Andre driftsomkostninger

	2014	2013
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Holmsberg Administration ApS	69.029	68.505
Øvrige honorarer, Holmsberg Ejendomme ApS	14.109	61.111
Forsikring	6.327	5.768
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000	20.000
Advokatomkostninger	0	6.250
Annoncering ifbm. genudlejning	10.500	18.000
Komplementarvederlag Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	700	700
Diverse	4.385	9.082
	125.050	189.416

Selskabet har i 2014 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

	2014	2013
	kr.	kr.
Realkreditlån	104.134	114.109
Bankgæld, driftskredit	11.680	16.713
Pantebreve	388.512	327.756
Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	727	721
Øvrige finansieringsudgifter	6.410	404
	511.463	459.703

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	16.752.175
Kostpris ultimo	16.752.175
Dagsværdireguleringer primo	995.899
Årets dagsværdireguleringer	(3.849.329)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.853.430)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.898.745

6. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører tilgodehavende supplerende indbetalinger fra 1 kommanditist. Tilgodehavendet er fortsat ikke indbetalt.

7. Virksomhedskapital

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

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	534.920	1.728.778	462.946
Realkreditlån II	324.010	1.047.148	264.613
Pantebrev	0	4.843.199	0
Skyldige pantebrevsrenter	12.019	0	0
Realkreditlån mv., dagsværdi	870.949	7.619.125	727.559
Realkreditlån mv., nom. værdi	870.425	7.617.430	727.114
Dagsværdi, realkreditlån m.v.	9.217.633		
Nom. værdi	(9.214.969)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	2.664		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2013	(2.813)		
Værdiregulering realkreditlån, indtægt	(149)		

Noter

9. Anden gæld

	2014	2013
	kr.	kr.
Gæld til kommanditister	437.500	125.000
Mellemregning med Lundemarksvej 24, Holbæk ApS	147.139	146.987
Skyldig revision	20.000	20.000
Deposita	282.596	279.077
Diverse	3.138	5.013
	890.373	576.077

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 13.898.745 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.