

K/S KRONPRINSENSGADE 4-6

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/05/2014

Nis Petersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S KRONPRINSENSGADE 4-6
Herlev Hovedgade 205
2730 Herlev

CVR-nr: 26854245
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
Bryggervej 28
8240 Risskov
CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S KRONPRINSENSGADE 4-6.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 10/04/2014

Bestyrelse

Nis Petersen

Lars Reinhardt Mathiesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S KRONPRINSENSGADE 4-6

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S KRONPRINSENSGADE 4-6 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der 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 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om oplysning om usikkerhed ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 10/04/2014

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Kronprinsensgade 4-6.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen i note om oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til DKK 55,06 mio. mod DKK 55,06 mio. pr. 31. december 2012 svarende til et afkastkrav på 4,5% af driftsresultatet (2012: 4,5%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 2.900.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 3.250.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 1.766.405. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på gælden på kr. 434.725. Resultat ekskl. værdireguleringer udgør kr. 1.331.680.

Årets resultat betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100%, et svagt stigende lejeniveau samt et gradvist faldende afkastkrav til investeringen som følge af konjunkturerne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets driftsomkostningerr samt andre eksterne omkostninger til administration

Nettoomsætningen omfatter salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det afledte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Egenkapital - udbytte

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		2.586.739	2.802.510
Personaleomkostninger	1	-45.000	-45.000
Resultat af ordinær primær drift		2.541.739	2.757.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.890.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		434.725	101.772
Andre finansielle indtægter	2	1.549	880
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.211.608	-1.283.296
Årets resultat		1.766.405	4.466.866
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.766.405	4.466.866
I alt		1.766.405	4.466.866

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		55.060.000	55.060.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	55.060.000	55.060.000
Anlægsaktiver i alt		55.060.000	55.060.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.279	71.194
Andre tilgodehavender		121.884	0
Tilgodehavender i alt		233.163	71.194
Likvide beholdninger		467.151	455.548
Omsætningsaktiver i alt		700.314	526.742
AKTIVER I ALT		55.760.314	55.586.742

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.485.280	3.485.280
Overført resultat		31.723.823	29.957.418
Forslag til udbytte		-8.550.000	-7.850.000
Egenkapital i alt	6	26.659.103	25.592.698
Gæld til realkreditinstitutter		27.235.362	28.228.078
Modtagne forudbetalinger fra kunder		881.729	880.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		162.856	160.064
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	28.279.947	29.268.842
Gæld til realkreditinstitutter		534.144	324.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.188	43.962
Anden gæld		254.932	281.987
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	75.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		821.264	725.203
Gældsforpligtelser i alt		29.101.211	29.994.044
PASSIVER I ALT		55.760.314	55.586.742

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Lønninger	45.000	45.000
I alt	45.000	45.000

2. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Andre finansielle indtægter	1.549	880
I alt	1.549	880

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	6.335	7.679
Andre finansielle omkostninger	1.205.273	1.275.617
I alt	1.211.608	1.283.296

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	30.008.007
Kostpris ultimo	30.008.007
Opskrivninger primo	25.051.993
Opskrivninger ultimo	25.051.993
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.060.000

5. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen udgør kr. 8.400.000 fordelt på 120 andele af kr. 70.000.

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	3.485.280	29.957.418	-7.850.000	25.592.698
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	1.766.405	0	1.766.405
Egenkapital ultimo	3.485.280	31.723.823	-8.550.000	26.659.103

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	27.235.362	534.144	26.701.218	24.245.106
Modtagne forudbetalinger fra kunder	881.729	0	881.729	881.729
Gæld til tilknyttede virksomheder	162.856	0	162.856	162.856
	28.279.947	534.144	27.745.803	27.745.803

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 201 er vurderet af Administrea ApS samt bestyrelsen, på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

I forhold til sidste år vurderes, at det regionale afkastkrav er faldet med 0,0 – 0,25% point som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 4,25% - 4,75%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til DKK 55,06 mio. mod DKK 55,06 mio. pr. 31. december 2012 svarende til et afkastkrav på 4,5% af driftsresultatet (2012: 4,5%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 2.900.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 3.250.000.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for DKK 29,4 mio. Pantet ligger til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.