

K/S Avedøre Erhvervscenter

CVR-nr. 13 69 06 85

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.14

Henrik Stagetom
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

Virksomheden

K/S Avedøre Erhvervscenter
c/o Advokat Ove Stagetorn
Store Strandstræde 21
1255 København K
Telefon: 33 12 46 11
Hjemsted: København
CVR-nr.: 13 69 06 85

Bestyrelse

Jens Ladegaard
Ove Stagetorn
Ivan Nadelmann

Ledelse

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat Ove Stagetorn

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for K/S Avedøre Erhvervscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. marts 2014

Ledelsen

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat
Ove Stagetorn

Bestyrelsen

Jens Ladegaard

Ove Stagetorn

Ivan Nadelmann

Til ejerne i K/S Avedøre Erhvervscenter

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avedøre Erhvervscenter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Haslev, den 31. marts 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dorte Grøndal Hansen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Avedøreholmen 84.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 488.542 mod DKK -86.738 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.442.055.

Udlejning af erhvervs ejendommen Avedøreholmen 84 har været utilfredsstillende. Lejemarkedet er stadig under pres, og det er vanskeligt at opnå udlejning til tilfredsstillende priser.

Ejendommens drift er præget af disse forhold. I et vist omfang har det dog været muligt at kompensere for disse forhold ved en fordelagtig finansiering.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2013 DKK	2012 DKK
Lejeindtægter	2.529.813	2.334.296
Ejendomsomkostninger	-707.523	-794.203
Andre eksterne omkostninger	-207.873	-208.884
Bruttofortjeneste	1.614.417	1.331.209
Resultat før af- og nedskrivninger	1.614.417	1.331.209
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-829.250	-834.050
Resultat af primær drift	785.167	497.159
Andre finansielle indtægter	6.146	7.891
Andre finansielle omkostninger	-302.771	-591.788
Finansielle poster i alt	-296.625	-583.897
Årets resultat	488.542	-86.738
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	488.542	-86.738
I alt	488.542	-86.738

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	21.296.750	22.126.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	21.296.750	22.126.000
	Anlægsaktiver i alt	21.296.750	22.126.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.304	13.014
	Andre tilgodehavender	1.465.307	1.091.779
	Tilgodehavender i alt	1.483.611	1.104.793
	Omsætningsaktiver i alt	1.483.611	1.104.793
	Aktiver i alt	22.780.361	23.230.793

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	12.950.582	12.950.582
	Overført resultat	-6.508.527	-6.947.069
3	Egenkapital i alt	6.442.055	6.003.513
	Gæld til realkreditinstitutter	13.913.145	15.123.923
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.913.145	15.123.923
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.103.000	988.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.028.945	910.067
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.674	49.646
	Anden gæld	231.542	155.644
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.425.161	2.103.357
	Gældsforpligtelser i alt	16.338.306	17.227.280
	Passiver i alt	22.780.361	23.230.793
5	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision mv.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid, år
Bygninger	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2013 DKK	2012 DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	829.250	834.050
I alt	829.250	834.050

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	41.462.500	75.900
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.13	41.462.500	75.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	19.336.500	75.900
Afskrivninger i året	829.250	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	20.165.750	75.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	21.296.750	0

Ejendomsvurdering pr. 01.10.12 udgør DKK 22.500.000.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	12.950.582	-6.947.069
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	488.542
Saldo pr. 31.12.13	12.950.582	-6.508.527

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	1.103.000	10.500.000	15.016.145	16.111.923

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.016 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.297.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.