

K/S Avedøre Erhvervscenter

CVR-nr. 13 69 06 85

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.15

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

Selskabsoplysninger 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

Selskabet

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

Bestyrelse

Jens Ladegaard
Henrik Stagetorn
Ivan Nadelmann

Ledelse

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat Henrik Stagetorn

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for K/S Avedøre Erhvervscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets 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 29. april 2015

Ledelsen

Komplementarselskabet Avedøreholmen 84 ApS v/advokat
Henrik Stagetorn

Bestyrelsen

Jens Ladegaard

Henrik Stagetorn

Ivan Nadelmann

Til ejeren i K/S Avedøre Erhvervscenter

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avedøre Erhvervscenter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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 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.

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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 29. april 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dorte Grøndal Hansen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Avedøreholmen 84.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 761.085 mod DKK 488.542 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.203.140.

Udlejning af erhvervsejendommen Avedøreholmen 84 har været mindre tilfredsstillende, da lejemarkedet forsat er under pres. Det er dog lykkedes at opnå udlejning af yderligere arealer, hvorfor det samlede resultat er mindre utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2014 DKK	2013 DKK
Lejeindtægter	2.747.452	2.529.813
Ejendomsomkostninger	-697.478	-707.523
Andre eksterne omkostninger	-191.572	-207.873
Bruttofortjeneste	1.858.402	1.614.417
Resultat før af- og nedskrivninger	1.858.402	1.614.417
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-829.250	-829.250
Resultat af primær drift	1.029.152	785.167
Andre finansielle indtægter	9.036	6.146
Andre finansielle omkostninger	-277.103	-302.771
Finansielle poster i alt	-268.067	-296.625
Årets resultat	761.085	488.542
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	761.085	488.542
I alt	761.085	488.542

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.467.500	21.296.750
2	Materielle anlægsaktiver i alt	20.467.500	21.296.750
	Anlægsaktiver i alt	20.467.500	21.296.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.179	18.304
	Andre tilgodehavender	2.250.647	1.465.307
	Tilgodehavender i alt	2.270.826	1.483.611
	Omsætningsaktiver i alt	2.270.826	1.483.611
	Aktiver i alt	22.738.326	22.780.361

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	12.950.582	12.950.582
	Overført resultat	-5.747.442	-6.508.527
3	Egenkapital i alt	7.203.140	6.442.055
	Gæld til realkreditinstitutter	12.800.151	13.913.145
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.800.151	13.913.145
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.112.000	1.103.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.154.777	1.028.945
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	61.674
	Anden gæld	428.258	231.542
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.735.035	2.425.161
	Gældsforpligtelser i alt	15.535.186	16.338.306
	Passiver i alt	22.738.326	22.780.361

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

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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 selskabet 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 12.600 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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2014	2013
	DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	829.250	829.250
I alt	829.250	829.250

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.13	41.462.500	75.900
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.14	41.462.500	75.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	20.165.750	75.900
Afskrivninger i året	829.250	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	20.995.000	75.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	20.467.500	0

Ejendomsvurdering pr. 01.10.14 udgør DKK 22.500.000.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	12.950.582	-6.508.527
Forslag til resultatdisponering	0	761.085
Saldo pr. 31.12.14	12.950.582	-5.747.442

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	1.112.000	8.300.000	13.912.151	15.016.145
I alt	1.112.000	8.300.000	13.912.151	15.016.145

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.