

K/S Hering-Roskilde

CVR nr. 29 20 85 06

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. marts 2015

Henrik Andersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Herning-Roskilde c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 20 85 06 Stiftet: 20. december 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Søndergaard Kaysen Carsten Munk Thomsen Martin Krab Schou
Komplementar	Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren aflægger hermed årsrapporten for 2014 for K/S Herning-Roskilde. Komplementaren erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. marts 2015

Direktion

Jesper Søndergaard Kaysen

Carsten Munk Thomsen

Martin Krab Schou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Herning-Roskilde

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning-Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 vores revision 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet pr. 31. december 2014 har negativ egenkapital, hvilket kan indikere usikkerhed om fortsat drift. Vi henviser til omtalen i ledelsesberetningen i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note 1, hvor forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje fremgår. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. marts 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 1104 B og 1164 Herning Bygrunde, beliggende Vestergade 24, 7400 Herning samt Matr. nr. 78 C Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Industrivej 29 D, 4000 Roskilde

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet, hvis der ses bort fra dagsværdireguleringer.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet, idet det bemærkes, at selv om Fitness.dk er fraflyttet Herning ejendommen, har de stadigvæk en lejekontrakt, der løber frem til 2021. Fitness.dk har stoppet deres månedlige lejebetaling primo september 2014, idet de mener, at selskabet ikke har gjort nok for genudlejning. Selskabet har indgivet stævning mod Fitness.dk, og ligledes anmodet om udbetaling af den stillede bankgaranti.

Selskabets 2. prioritetslån med tidligere Finansiell Stabilitet er i regnskabsåret blevet overdraget til LMN Finance Ltd. som er indtrådt i de samme rettigheder.

For 2015 forventes der et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herning-Roskilde for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2013. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed

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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået swapaftaler til delvis omlægning af renteprofil. Rentebetalinger i henhold til renteswapaftalerne indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Kreditinstitutter i øvrigt med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".

Resultatopgørelsen

Generelt

Bruttofortjeneste eller -tab

I henhold til Årsregnskabslovens §32 sammendrages bruttofortjenesten. Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes skønnede handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Første indregning sker til kostpris. Forbedringer tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		1.986.319	2.170.484
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-6.715.056	-2.284.367
Resultat før finansielle poster		-4.728.737	-113.883
Andre finansielle indtægter.....	3	5.197	0
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.967.387	-1.993.422
Årets resultat		-6.690.927	-2.107.305
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-6.690.927	-2.107.305
I alt		-6.690.927	-2.107.305

Balance 31. december

Aktiver	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme.....		25.500.000	32.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	25.500.000	32.500.000
Anlægsaktiver		25.500.000	32.500.000
Tilgodehavende leje.....		528.787	0
Tilgodehavende investorindskud.....		171.587	143.750
Andre tilgodehavender.....		12.773	15.386
Tilgodehavender		713.147	159.136
Likvider		302.067	0
Omsætningsaktiver		1.015.214	159.136
Aktiver		26.515.214	32.659.136

Balance 31. december

Passiver	Note	2014 DKK	2013 DKK
Indskud kommanditister.....		11.263.210	10.283.110
Overført resultat.....		-18.826.012	-12.135.085
Forslag til udbytte.....		312.166	0
Egenkapital.....	6	-7.250.636	-1.851.975
Gæld til kreditinstitutter.....	7	29.686.380	25.999.018
Langfristede gældsforpligtelser.....		29.686.380	26.114.651
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.203.948	906.804
Gæld til pengeinstitutter.....		436.220	5.844.627
Markedsværdi af SWAP-aftale.....	8	1.065.235	1.377.401
Anden gæld.....		374.067	267.628
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.079.470	8.396.460
Gældsforpligtelser.....		33.765.850	34.511.111
Passiver.....		26.515.214	32.659.136
 Eventualposter mv.	 9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af ejendomme

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets danske investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det danske ejendomsmarked, og den usikre situation i relation til Fitness.dk, samt det at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til DKK 25,5 mio. pr. 31. december 2014, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 9,25%.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal indtjening for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i note 5.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme, risikoen for renteændringer mv., samt investorenes mulighed for, fortsat at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at långiverne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabet er gået i dialog med långiverne, som følge af de manglende lejeindtægter fra selskabets lejer Fitness.dk. Selskabet har ikke betalt deres terminsopkrævninger pr. 31. december 2014, hvilket således betyder at selskabet har udestående renter og afdrag for mindst TDKK 562. Det er ledelsens opfattelse at der kan opnås løsninger med långiver, og at selskabet kan fortsætte på uændrede vilkår.

Noter

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket primært skyldes nedskrivning af dagsværdien af ejendommen. Selskabets likviditetsmæssige situation er dog ikke påvirket heraf, og likviditeten til gennemførelse af selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetalinger.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 1.600.

Noter

	2014 DKK	2013 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-7.000.000	-2.400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	284.944	115.633
	-6.715.056	-2.284.367
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	5.197	0
	5.197	0
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.967.387	1.993.422
	1.967.387	1.993.422

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2014.....	40.587.217
Kostpris 31. december 2014.....	40.587.217
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-8.087.217
Årets værdireguleringer.....	-7.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	-15.087.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	25.500.000

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2014	2013
Anvendt afkastkrav i %.....	9,25	6,50
Forskel i ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK ved brug af andet afkastkrav:		
+0,5%	-1.310	
-0,5%	1.460	

Noter

6 Egenkapital

	1/1-14	Årets resultat	31/12-14
	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	10.000	0	10.000
indbetalt.....	10.273.110	980.100	11.253.210
Indskud kommanditister.....	10.283.110	980.100	11.263.210
Overført resultat.....	-12.135.085	-6.690.927	-18.826.012
Regulering af Swap.....	0	312.166	312.166
I alt.....	-1.851.975	-5.398.661	-7.250.636

Der er udstedt 1000 andele af DKK 10.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014	2013
	DKK	DKK
Efter 5 år.....	0	8.969.876
Mellem 1 og 5 år.....	29.665.698	17.144.775
Langfristet del.....	29.665.698	26.114.651
Indenfor 1 år.....	2.203.948	906.804
	31.869.646	27.021.455
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar	-115.633	-380.294
Årets regulering, netto.....	94.951	264.661
Regulering til kontantværdi, netto 31. december	20.682	-115.633
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.890.328	26.905.822

8 Markedsværdi af SWAP-aftale

Swap-aftalen er indgået for perioden 30 juni 2006 til 30 juni 2016. Swap-aftalens hovedstol svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånene. Swap-aftalen er indgået i sikringsøjemed og sikrer således en fast rente på 5,38% incl. marginal i hele swappaftalens løbetid.

9 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 100 eksklusiv moms.

Kommanditselskabet har endvidere indgået aftale med Kristensen Fund & Asset Management, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 60 eksklusiv moms.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 31.890 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 25.500, samt transport i lejeindtægter.

Herudover er der til sikkerhed for bankgæld afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditisterne.

Endvidere har kommanditisterne overfor 2. prioriteten afgivet selvskyldnerkaution på 125% af restgælden, svarende pr. 31. december 2014 til TDKK 7,5 pr. andel.