



K/S Glyngøre Ejendomsselskab

c/o InvestorPartner A/S af 2009
Bredevej 2 C, 1. sal.
2830 Virum

(CVR nr. 31 08 17 26)

Årsrapport for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

14. regnskabsår

12. juni

Godkendt på generalforsamlingen
~~21. marts 2014~~



Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for 2013 for K/S Glyngøre Ejendomsselskab.

Årsregnskabet er aflagt 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 1. januar - 31. december 2013.


Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, d. 17. marts 2014

Bestyrelse:



Frederik Hedegård Knudsen



Kim Lang Sørensen

Til kapitalejerne i K/S Glyngøre Ejendomsselskab.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Glyngøre Ejendomsselskab 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 en 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 en 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 modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 8 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede til omtale i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for selskabets kapitalberedskab og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Hellerup, d. 17. marts 2014

Crowe Horwath

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.



Lasse Nørgård

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Glyngøre Ejendomsselskab c/o InvestorPartner A/S af 2009 Bredevej 2 C, 1. sal. 2830 Virum CVR-nummer: 31 08 17 26 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2014, hos: InvestorPartner A/S af 2009 Bredevej 2 C, 1. sal. 2830 Virum
Bestyrelse	Frederik Hedegård Knudsen Kim Lang Sørensen
Bankforbindelse	Danske Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Lomax Holding ApS.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i erhvervelse af fast ejendom med henblik på udvikling, salg eller udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på t.kr. 4.670, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 8.140.

Med hensyn til forsat drift (going concern), så henvises der til note 1 i årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 8 omhandlende usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme inklusiv driftsmidler måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktiver til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme inklusiv driftsmidler, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme inklusiv driftsmidler opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regulering af investeringsaktivet til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		1.351.929	1.344
Driftsomkostninger		-1.346.944	-1.111
Andre eksterne omkostninger		<u>-184.118</u>	<u>-150</u>
Bruttofortjeneste		-179.133	83
Værdireguleringer	2	<u>-4.060.581</u>	<u>-394</u>
Resultat før finansielle poster		-4.239.715	-311
Finansieringsindtægter		28	0
Finansieringsomkostninger	3	<u>-429.953</u>	<u>-622</u>
Årets resultat		<u><u>-4.669.639</u></u>	<u><u>-933</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-4.669.639	-933
Overført fra tidligere år		<u>-57.970.000</u>	<u>-57.037</u>
Til disposition		<u><u>-62.639.639</u></u>	<u><u>-57.970</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-62.639.639</u>	<u>-57.970</u>
Disponeret		<u><u>-62.639.639</u></u>	<u><u>-57.970</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5/8	<u>14.000.000</u>	<u>18.700</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.000.000</u>	<u>18.700</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>14.000.000</u>	<u>18.700</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>114.858</u>	<u>205</u>
Likvide beholdninger		<u>186.733</u>	<u>46</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>301.591</u>	<u>251</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>14.301.591</u></u>	<u><u>18.951</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		54.500.000	54.500
Overført resultat i alt		<u>-62.639.639</u>	<u>-57.970</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-8.139.639</u>	<u>-3.470</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>15.973.956</u>	<u>16.615</u>
Langfristet gæld		<u>15.973.956</u>	<u>16.615</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	7	0	287
Gæld til tilknyttede selskaber		5.592.028	4.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	175
Anden gæld		<u>875.246</u>	<u>675</u>
Kortfristet gæld		<u>6.467.274</u>	<u>5.806</u>
GÆLD I ALT		<u>22.441.230</u>	<u>22.421</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.301.591</u>	<u>18.951</u>
Fortsat drift	1		
Personaleforhold	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Sikkerhedsstillelser	9		
Andre forpligtelser	10		

EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Indskudskapital	<u>54.500.000</u>	<u>54.500</u>
Overført resultat tidligere år	-57.970.000	-57.037
Overført af årets resultat	<u>-4.669.639</u>	<u>-933</u>
Overført resultat i alt	<u>-62.639.639</u>	<u>-57.970</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-8.139.639</u></u>	<u><u>-3.470</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013	2012
	kr.	t.kr.
1 Fortsat drift		
Vagner Holding A/S har ydet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på t.kr. 5.592. Vagner Holding har ligeledes afgivet støtteerklæring, således at selskabet er sikret finansielt beredskab til at fortsætte driften mindst frem til 31/12 2014. Selskabet forventer at retablere egenkapitalen enten via egen drift eller ved yderligere koncerntilskud.		
2 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-4.700.000	0
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>639.419</u>	<u>-394</u>
Værdireguleringer	<u><u>-4.060.581</u></u>	<u><u>-394</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	51.221	135
Andre finansielle omkostninger	<u>378.732</u>	<u>487</u>
Værdireguleringer	<u><u>429.953</u></u>	<u><u>622</u></u>
4 Personaleforhold		

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vedlag til bestyrelsen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
5 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2013	75.384.244	75.384
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>75.384.244</u>	<u>75.384</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2013	-56.684.244	-56.684
Årets værdiregulering	<u>-4.700.000</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>-61.384.244</u>	<u>-56.684</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013	<u>-61.384.244</u>	<u>-56.684</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>14.000.000</u></u>	<u><u>18.700</u></u>
6 Prioritetsgæld, langfristet		
Nykredit 17 mio	<u>16.142.391</u>	<u>16.431</u>
Prioritetsgæld, nominal	<u>16.142.391</u>	<u>16.431</u>
Kursregulering primo	470.984	77
Årets kursregulering	<u>-639.419</u>	<u>394</u>
Kursregulering ultimo	<u>-168.435</u>	<u>471</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	15.973.956	16.902
Heraf kortfristet del	<u>0</u>	<u>-287</u>
Prioritetsgæld	<u><u>15.973.956</u></u>	<u><u>16.615</u></u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 10.743 efter 5 år.		
7 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>0</u>	<u>287</u>
Prioritetsgæld	<u><u>0</u></u>	<u><u>287</u></u>

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

9 Sikkerhedsstillelser

Der er overfor kreditinstitutter på mio. DKK 16,1 givet pant i fast ejendom samt udstedt ejerpantebrev på mio. DKK 13,6. Bogført værdi af ejendommen udgør mio. DKK 14.

10 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.