

**Kommanditselskabet af 30/10-95**

**CVR-nr. 24251926**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Bjarne Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kommanditselskabet af 30/10-95

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 24251926

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Niels Stie Kaalund

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

### **Direktion**

Bjarne Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Kommanditselskabet af 30/10-95.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2014

### Direktion

Bjarne Pedersen

### Bestyrelse

Niels Stie Kaalund

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kommanditselskabet af 30/10-95

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet af 30/10-95 for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udvikling samt udlejning af fast ejendom og at udøve finansieringsvirksomhed, herunder i forbindelse med garantistillelser. Hovedaktiviteten har i 2013 bestået i udlejning af fast ejendom i tilknytning til CITY NORD i Esbjerg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat i regnskabsåret.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2013 på 100 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 300 t.kr. i 2012.

Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 14,3 mio.kr. pr. 31. december 2013. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%. Afkastkravet ultimo 2012 udgjorde 6,5%.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2014.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele (deposita), der måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>909.157</b>	<b>907.122</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	300.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.009.157</b>	<b>1.207.122</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		86.034	(1.452.987)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.850	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(230.210)
Andre finansielle omkostninger		(919.183)	(892.281)
<b>Årets resultat</b>		<b>198.858</b>	<b>(1.368.356)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		198.858	(1.368.356)
		<b>198.858</b>	<b>(1.368.356)</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsjendomme		14.300.000	14.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>14.300.000</b>	<b>14.200.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.880.544	2.794.510
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<b>2.905.544</b>	<b>2.819.510</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.205.544</b>	<b>17.019.510</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		684.374	427.789
Andre tilgodehavender		6.184	6.120
<b>Tilgodehavender</b>		<b>690.558</b>	<b>433.909</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>690.558</b>	<b>433.909</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.896.102</b>	<b>17.453.419</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.410.388)</u>	<u>(2.299.497)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.390.388)</u></b>	<b><u>(2.279.497)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.335.164	8.512.110
Anden gæld	3	<u>2.203.021</u>	<u>3.246.813</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>10.538.185</u></b>	<b><u>11.758.923</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	160.000	140.000
Bankgæld		8.499.142	7.749.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	12.500
Anden gæld	5	<u>73.163</u>	<u>72.381</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.748.305</u></b>	<b><u>7.973.993</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.286.490</u></b>	<b><u>19.732.916</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.896.102</u></b>	<b><u>17.453.419</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	20.000	(2.299.497)	(2.279.497)
Udbetalt ordinært udbytte	0	(353.541)	(353.541)
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	1.043.792	1.043.792
Årets resultat	0	198.858	198.858
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.000</b>	<b>(1.410.388)</b>	<b>(1.390.388)</b>

Komplementaren hæfter ubegrænset.

Ifølge kommanditselskabskontrakten udgør kommanditisternes indskudskapital i alt 1.980.000 kr., der endnu ikke er indbetalt.

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	7.092.096
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.092.096</b>
Af- og nedskrivninger primo	(837.509)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(837.509)</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.945.413
Årets dagsværdireguleringer	100.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.045.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.300.000</b>

	<b>Kapitalandele i associe- rede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	8.667.802	25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.667.802</b>	<b>25.000</b>
Nedskrivninger primo	(5.873.292)	0
Andel af årets resultat	86.034	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.787.258)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.880.544</b>	<b>25.000</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Associerede virksomheder:			
Østre Gjesingvej 26 I/S	Esbjerg	Interes- sentskab	50,00

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>3. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	2.203.021	3.246.813
	<u>2.203.021</u>	<u>3.246.813</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	160.000	8.335.164	7.776.256
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.203.021</u>	<u>0</u>
	<u>140.000</u>	<u>160.000</u>	<u>10.538.185</u>	<u>7.776.256</u>

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>5. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	56.915	58.916
Andre skyldige omkostninger	<u>16.248</u>	<u>13.465</u>
	<u>73.163</u>	<u>72.381</u>

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>6. Eventualforpligtelser</b>		
Andre eventualforpligtelser	<u>13.853.692</u>	<u>13.596.190</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<u>13.853.692</u>	<u>13.596.190</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendom. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for bankgæld i Bjarne Pedersen Holding ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.300 t.kr.