

***K/S Erhvervsgården
i Ishøj II***

ERHVERVSSTYRELSEN

K/S Erhvervsgården i Ishøj II

**c/o Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød**

CVR-nr. 24 24 93 36

Årsrapport for 2013

(27. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12/2 2014**



Dirigent

JAKOB SAABYE-BRØNDUM

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Erhvervsgården i Ishøj II
c/o Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød

Komplementar Baldershøj 36 ApS

Regnskabsår 1. januar 2013 - 31. december 2013

Bestyrelse Knud Ove Pedersen
Jens Weien Svendsen

Administrator Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 for K/S Erhvervsgården i Ishøj II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 20. januar 2014

For komplementaren
Baldershøj 36 ApS



Jakob Saabye Brøndum

I bestyrelsen



Knud Ove Pedersen



Jens Weien Svendsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Erhvervsgården i Ishøj II

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Erhvervsgården i Ishøj II for regnskabsåret 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

I overensstemmelse med revisorloven skal vi oplyse, at vi ikke overholder kravet om uafhængighed.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 20. januar 2014

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab


Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Baldershøj 36, Ishøj.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2013

Selskabets ordinære drift er i det væsentligste realiseret i overensstemmelse med det forventede og er dermed tilfredsstillende.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 663.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Erhvervsgården i Ishøj II for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til administration og udlejning, egne andele af fællesomkostninger for udlejede lejemål, tab på debitorer, bestyrelseshonorar samt omkostninger til revisor og advokat.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter på renteswapaftale, renteudgifter på prioritetslån og bankgæld, renter af mellemregningskontoen med komplementarselskabet samt urealiserede kursreguleringer på virksomhedsobligationer.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen.

Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle instrumenter måles første gang i balancen til kostpris. Efterfølgende måles de finansielle instrumenter til dagsværdi. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at der sker værdistigninger og værdifald. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i balancen og resultatopgørelsen sammen med de aktiver og forpligtelser de er indgået til afdækning af.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser, herunder valutaswapaftale, opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar 2013 - 31. december 2013

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter	894.683	680.349
1 Administrationsomkostninger.....	259.046	276.632
2 Regulering af ejendom til dagsværdi.....	0	-1.033.000
2 Dagsværdiregulering af gæld.....	1.920	13.735
Resultat før finansielle poster.....	637.557	-615.548
3 Finansielle indtægter.....	300.744	121.347
4 Finansielle omkostninger.....	275.673	476.728
Årets resultat.....	662.628	-970.929

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2013**Aktiver**

Note	31.12.2013	31.12.2012
5 Investeringsejendom.....	<u>14.135.000</u>	<u>14.135.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.135.000</u>	<u>14.135.000</u>
Tilgodehavende hos lejere	62.032	69.386
Andre tilgodehavender.....	<u>18.903</u>	<u>18.948</u>
Tilgodehavender i alt	<u>80.935</u>	<u>88.334</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>836.237</u>	<u>780.572</u>
Likvide beholdninger	<u>215.499</u>	<u>214.802</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.132.671</u>	<u>1.083.708</u>
Aktiver i alt.....	<u>15.267.671</u>	<u>15.218.708</u>

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

Note	31.12.2013	31.12.2012
6		
Indbetalt virksomhedskapital.....	9.794.586	10.154.586
Overført resultat.....	-2.425.588	-3.088.216
Egenkapital i alt	7.368.998	7.066.370
7		
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.308.725	5.864.071
8		
Gæld til banker.....	1.210.040	1.210.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.518.765	7.074.111
7		
Gæld til realkreditinstitutter.....	349.584	347.652
Bankgæld.....	275.681	100.977
9		
Anden gæld.....	373.705	289.851
Periodeafgrænsningsposter.....	7.482	25.000
Deposita.....	373.456	314.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.379.908	1.078.227
Gældsforpligtelser i alt	7.898.673	8.152.338
Passiver i alt.....	15.267.671	15.218.708

10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	10.154.586	-2.117.287	8.037.299
Årets resultat.....		<u>-970.929</u>	<u>-970.929</u>
Egenkapital pr. 31.12.2012.....	<u>10.154.586</u>	<u>-3.088.216</u>	<u>7.066.370</u>
Egenkapital pr. 31.12.2012.....	10.154.586	-3.088.216	7.066.370
Årets hævning.....	-360.000		-360.000
Årets resultat.....		<u>662.628</u>	<u>662.628</u>
Egenkapital pr. 31.12.2013.....	<u>9.794.586</u>	<u>-2.425.588</u>	<u>7.368.998</u>

Noter

	2013	2012
1 Administrationsomkostninger		
Omkostninger ved udlejning m.v.....	36.060	55.985
Tab på debitorer/fællesomk., konstaterede....	61.971	69.192
El og gas, udlejede lejemål.....	-2.592	-174
Vedligeholdelsesomkostninger.....	0	14.979
Ejendomsadministration.....	63.746	86.829
Regnskabsassistance.....	16.000	30.000
Advokatbistand	17.242	14.271
Bestyrelsehonorerar.....	60.000	0
Gebyrer og porto.....	5.689	5.265
Diverse udgifter.....	930	285
Administrationsomkostninger i alt	259.046	276.632
2 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 5...	0	-1.033.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 7.....	1.920	13.735
Regulering til dagsværdier i alt.....	1.920	-1.019.265
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitutter.....	6	99
Renteindtægter værdipapirer.....	41.118	51.299
Urealiseret/realiseret kursavance obligationer	55.665	69.949
Regulering af værdi af renteswap, jf. note 7...	203.955	0
Finansielle indtægter i alt	300.744	121.347
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter prioriteter.....	57.678	105.621
Renteudgifter banker.....	57.674	72.211
Renteudgifter komplementarselskab.....	2.149	2.517
Renteudgifter swap-aftale.....	118.923	104.285
Renteudgifter virksomhedsdeltagere.....	9.049	3.194
Garantiprovision.....	30.200	15.000
Regulering af værdi af renteswap, jf. note 7...	0	105.939
Låneomkostninger.....	0	50.092
Realiseret/urealiseret kurstab udlandslån.....	0	17.869
Finansielle omkostninger i alt	275.673	476.728

Noter

	2013	2012
5 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	15.613.853	15.613.853
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2013.....	15.613.853	15.613.853
Regulering til dagsværdi primo.....	-1.478.853	0
Årets regulering.....	0	-1.478.853
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2013.....	-1.478.853	-1.478.853
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013....	14.135.000	14.135.000
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	7,35%	7,25%
6 Kontant andel af stamkapital		
12 kommanditanparter á dkk 816.216.....	9.794.586	10.154.586
Den hertil svarende stamkapital udgør		
12 kommanditanparter á dkk 1.250.000.....	15.000.000	15.000.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	15.000.000	15.000.000
Opkrævet indskud hos investorer.....	-9.794.586	-10.154.586
	5.205.414	4.845.414
Pr. anpart.....	433.785	403.785
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominal restgæld.....	5.280.160	5.627.699
Samlet regulering til dagsværdi primo.....	584.024	491.820
Årets regulering til dagsværdi af prioritetsgæld	-1.920	-13.735
Årets værdiregulering af renteswap.....	-203.955	105.939
Dagsværdi pr. 31.12.2013.....	5.658.309	6.211.723
Heraf kortfristet del.....	349.584	347.652
Heraf langfristet del.....	5.308.725	5.864.071

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 3.518 efter mere end fem år.

Noter

8 Gæld til banker

Af langfristet gæld til banker forfalder t.dkk 1.210 efter mere end 5 år.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Baldershøj 36 ApS.....	51.905	66.000
Skyldige omkostninger.....	45.200	45.000
Gæld til virksomhedsdeltagere.....	219.049	103.194
Periodiserede renter.....	0	6.957
Skyldig moms.....	<u>57.551</u>	<u>68.700</u>
Anden gæld i alt	<u>373.705</u>	<u>289.851</u>

10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejendommen er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk 12.000 til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

Indestående i pengeinstitutter t.dkk 215 er stillet til sikkerhed for forpligtelser i henhold til indgået swapaftale.

Kommanditselskabet har ikke herudover indgået kautions- eller eventualforpligtelser.