

K/S HASSELAGER 2005

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2014

Poul-Erik Petersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S HASSELAGER 2005 Havnegade 47 5500 Middelfart Telefonnummer: 70204966 Fax: 70203966 e-mailadresse: info@herstedhus.dk CVR-nr: 29205566 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark Slotsgade 44 3400 Hillerød
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1003201372

Ledespåtegning

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Understegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Hasselager 2005.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlings godkendelse.

Middelfart, den 04/04/2014

Direktion

K/S Pelobo
Administrator

ABC 1130 ApS
Komplementar

Bestyrelse

Andy Haaning Christensen

Jørgen Hilligsø Kjær

Nicolaj Ahlström

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til ledelsen i K/S HASSELAGER 2005

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for K/S Hasselager 2005 for perioden 1. januar 31. december 2013. årsregnskab, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Revisors ansvar

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om review af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision, og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Et review af et årsregnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i noten "Usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet ved måling af ejendomme til dagsværdi.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn til omfinansiering af ejendommen. Ledelsen bedømmer, at omfinansieringen vil blive gennemført og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Endvidere henvises til ledelsesberetning hvor ledelsen redegør for den påtænkte fremskaffelse af likviditet til servicering af ejendommens kortfristede gæld, via indskud fra kommanditisterne.

Kolding, 04/04/2014

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Birkemosevej 1A, B og C, 8361 Hasselager.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje fratrukket budgetterede driftsomkostninger for 2014.

Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 7,14 %.

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

Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

FIH ønsker deres tilgodehavende indfriet. Selskabet skal derfor gennemføre en omfinansiering af lånene til FIH. Selskabets ledelse forhandler med mulige långivere om den fremtidige finansiering. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning i løbet af 2014 og som følge heraf, er selskabets regnskab aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens forventning at kommanditisterne indskyder likviditet til finansiering af kommanditselskabets drift i 2014 i takt med behovet, ligesom det er sket i 2013.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet modtaget en opsigelse fra lejer af ejendommen, med fraflytning pr. 31. december 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Hasselager 2005 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabets afslutning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger. Omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabets afslutning.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		2.538.320	2.491.638
Andre driftsindtægter		274.071	269.137
Ejendomsomkostninger		-274.071	-269.137
Administrationsomkostninger		-178.253	-218.104
Bruttoresultat		2.360.067	2.273.534
Resultat af ordinær primær drift		2.360.067	2.273.534
Andre finansielle indtægter			8
Andre finansielle omkostninger		-2.149.244	-1.838.493
Ordinært resultat før skat		210.823	435.049
Ekstraordinært resultat før skat		210.823	435.049
Årets resultat		210.823	435.049

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		35.625.786	35.625.786
Materielle anlægsaktiver i alt	1	35.625.786	35.625.786
Anlægsaktiver i alt		35.625.786	35.625.786
Andre tilgodehavender		0	12.148
Periodeafgrænsningsposter		63.018	58.796
Tilgodehavender i alt		63.018	70.944
Likvide beholdninger		14.718	525.683
Omsætningsaktiver i alt		77.736	596.627
AKTIVER I ALT		35.703.522	36.222.413

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.439.475	3.228.653
Egenkapital i alt	2	4.439.475	4.228.653
Gæld til realkreditinstitutter		28.145.726	28.727.518
Kreditinstitutter i øvrigt		509.119	577.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.269.160	1.245.821
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	29.924.005	30.550.924
Gæld til realkreditinstitutter		528.466	404.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser			9.762
Anden gæld		809.651	553.874
Periodeafgrænsningsposter		1.925	474.692
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.340.042	1.442.836
Gældsforpligtelser i alt		31.264.047	31.993.760
PASSIVER I ALT		35.703.522	36.222.413

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2013	34.407.300
Kostpris 31. december 2013	34.407.300
Opskrivninger 1. januar 2013	1.218.486
Opskrivninger 31. december 2013	1.218.486
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	35.625.786

2. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Ialt
Egenkapital 1. januar 2013	1.000.000	3.228.652	4.228.652
Forslag til resultatdisponering		210.823	435.049
Egenkapital 31. december 2012	1.000.000	3.439.475	4.439.475

Selskabskapital, der pr. 31 december 2013 andrager 1.000.000 kr. er indbetalt.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
FS Property Finance	29.067.518	28.605.726	460.000	4.909.517
Pantebreve	642.093	577.585	68.466	190.582
Husleje depositum	1.245.821	1.269.160	0	1.269.160
	30.955.432	30.452.471	528.466	6.369.259

4. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

FIH ønsker deres tilgodehavende indfriet. Selskabet skal derfor gennemføre en omfinansiering af lånene til FIH. Selskabets ledelse forhandler med mulige långivere om den fremtidige finansiering. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning i løbet af 2014 og som følge heraf, er selskabets regnskab aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens forventning at kommanditisterne indskyder likviditet til finansiering af kommanditselskabets drift i 2014 i takt med behovet, ligesom det er sket i 2013.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje fratrukket budgetterede driftsomkostninger for 2014.

Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 7,14 %.

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

Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt skadesløsbreve og ejerpantebreve for i alt nom. 32.000 t.kr. i investeringsejendom til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt nom. 1.000 t.kr. i investeringsejendom til sikkerhed for pantebrevsgæld.