

---

# ***K/S SI 010*** **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 25 00 19 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på kommanditsel-  
skabets ordinære generalfor-  
samling den 5 /4 2014

Aage Godt Carlsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S SI 010.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. april 2014

### Bestyrelse

Aage Godt Carlsen  
formand

Komplementarselskabet SI 010 ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S SI 010

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SI 010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# 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 2. april 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Torben Nørskov Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Kommanditselskabet

K/S SI 010  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg C

CVR-nr.: 25 00 19 66  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Bestyrelse

Aage Godt Carlsen, formand  
Komplementarselskabet SI 010 ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Beretning

Årsrapporten for K/S SI 010 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Selskabets aktivitet

Kommanditselskabet ejer ejendommen beliggende Bjelkes Allé 20, 2200 København, med henblik på at nedrive eksisterende parcelhus på grunden samt at projektere, bebygge og videresælge en ny bebyggelse på ejendommen. Det eksisterende parcelhus på grunden er udlejet på tidsbegrænset lejekontrakt.

Den fortsat tilbageholdende situation på boligmarkedet har betydet, at færdiggørelse af selskabets projekt og igangsætning af byggeri fortsat afventer.

### Regnskab for 2013

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 175.943 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 545.691.

Der er tegnet 100 anparter, som ejes af 1 kommanditist.

Ejendommen er værdisat til anskaffelsesomkostningerne med tillæg af afholdte projektomkostninger og fradrag for afskrivninger, DKK 3,3 mio.

Kommanditisten har i 2013 forøget sin indskudskapital i selskabet med DKK 250.000 til finansiering af driftsunderskud, projekteringsomkostninger og afdrag på prioritetsgælden.

I ejendommen er der et realkreditlån på DKK 797.451 og der har i årets løb været stillet et koncernlån til rådighed fra Strategi og Investering A/S og dette selskabs ejer på i alt DKK 2,0 mio. Selskabets bankkredit på DKK 2,0 mio. har således været næsten uudnyttet i årets løb.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske og finansielle stilling fremgår af årsrapporten.

### Forventninger til 2014

Bestyrelsen forventer, at selskabet medio 2014 vil være i besiddelse af et projekt, der har opnået byggetilladelse, og som enten vil kunne sælges til anden side eller i løbet af 2014/15 vil kunne gennemføres af selskabet i eget regi. Resultatet for 2014 forventes negativt med ca. DKK 100.000. Det forventes tillige, at kommanditisten i 2014 vil forøge indskudskapitalen i selskabet med DKK 200.000.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>120.000</b>	<b>116.001</b>
Omkostninger vedrørende grunde og bygninger		-34.534	-45.365
Andre eksterne omkostninger		-128.122	-15.513
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-42.656</b>	<b>55.123</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-16.600	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-59.256</b>	<b>55.123</b>
Finansielle omkostninger		-116.687	-160.891
<b>Årets resultat</b>		<b>-175.943</b>	<b>-105.768</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-175.943	-105.768
		<b>-175.943</b>	<b>-105.768</b>

## Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.314.539	3.331.139
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>3.314.539</b>	<b>3.331.139</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.314.539</b>	<b>3.331.139</b>
Andre tilgodehavender		39.723	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.723</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.723</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.354.262</b>	<b>3.331.139</b>
<b>Passiver</b>			
Kapitalindskud/-udlodning		2.325.000	2.075.000
Overført resultat		-1.779.309	-1.603.366
<b>Egenkapital</b>	3	<b>545.691</b>	<b>471.634</b>
Gæld til realkreditinstitutter		746.292	797.173
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>746.292</b>	<b>797.173</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	51.159	51.159
Kreditinstitutter		1.977.370	1.979.548
Anden gæld		33.750	31.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.062.279</b>	<b>2.062.332</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.808.571</b>	<b>2.859.505</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.354.262</b>	<b>3.331.139</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	16.600	0
	<b>16.600</b>	<b>0</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar 2013	3.331.139
Kostpris 31. december 2013	3.331.139
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0
Årets afskrivninger	16.600
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	16.600
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>3.314.539</b>

### 3 Egenkapital

	Kapitalinds kud/ udlodning	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2013	2.075.000	-1.603.366	471.634
Årets kapitalinds kud	250.000	0	250.000
Årets resultat	0	-175.943	-175.943
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>2.325.000</b>	<b>-1.779.309</b>	<b>545.691</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 100.000, opdelt på 100 andele a DKK 1.000, heraf er DKK 2.325.000 indbetalt.

	Kapitalinds kud/ udlodning	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2012	1.875.000	-1.497.598	377.402
Årets kapitalinds kud	200.000	0	200.000
Årets resultat	0	-105.768	-105.768
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>2.075.000</b>	<b>-1.603.366</b>	<b>471.634</b>

# Noter til årsrapporten

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	541.657	592.538
Mellem 1 og 5 år	204.635	204.635
Langfristet del	<u>746.292</u>	<u>797.173</u>
Inden for 1 år	51.159	51.159
	<u><b>797.451</b></u>	<u><b>848.332</b></u>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Nykredit Bank har sikkerhed i ejerpantebrev for et beløb på DKK 3.000.000.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S SI 010 for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til markedsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger, opskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og under hensyntagen til forventet scrapværdi.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Øvrige bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til markedsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til markedsværdi.

Ændring af markedsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Specifikationer til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Forsikringer	3.997	3.888
Revision	15.000	11.625
Anden rådgivning	45.000	0
Honorar	64.125	0
	<u>128.122</u>	<u>15.513</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	16.600	0
	<u>16.600</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Bank	43.836	4.921
Gebyrer m.v.	1.749	1.400
Øvrige renter	81	0
BRF Kredit	10.744	24.401
Kursregulering, BRF Kredit	0	-9.831
Renter, koncernlån	60.277	140.000
	<u>116.687</u>	<u>160.891</u>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender, Strategi & Investering A/S	9.931	0
Andre tilgodehavender	29.792	0
	<u>39.723</u>	<u>0</u>
<b>5 Kreditinstitutter</b>		
Jyske Bank	1.977.370	1.979.548
	<u>1.977.370</u>	<u>1.979.548</u>

## Specifikationer til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>6 Anden gæld</b>		
Revisor	13.750	11.625
Forudbetalt husleje	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u><b>33.750</b></u>	<u><b>31.625</b></u>