

K/S Vejle
CVR-nr. 27298257

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2015

Dirigent

Navn: Erik Knudstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Vejle
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 27298257
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Rene Fjeldsøe Sørensen
Henrik Finn Hansen
Niels Friis

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 17.02.2015

Bestyrelse

Rene Fjeldsøe Sørensen

Henrik Finn Hansen

Niels Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vejle

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen samt note 3, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 95.800 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Sted, den 17.02.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 31. december 2003 og er beliggende på Dandyvej 11, 7100 Vejle.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 20.699 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsregulering af ejendom og gæld med 23.751 t.kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 95.800 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25% p.a. (2013: 6,0%) samt lejeindtægten for 2014. Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2014 og selv efter der er udloddet til investorerne oversteg likviditetsbidraget årets aftalte afdrag på lån. For 2015 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved kapitalisering af årets lejeindtægter.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til nominel restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		7.215.427	7.179.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(23.800.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		48.749	2.317.718
Andre eksterne omkostninger		(266.732)	(305.557)
Ejendomsomkostninger		<u>(363.165)</u>	<u>(117.309)</u>
Driftsresultat		(17.165.721)	9.074.573
Andre finansielle indtægter	1	0	55.765
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.533.670)</u>	<u>(3.479.629)</u>
Årets resultat		<u>(20.699.391)</u>	<u>5.650.709</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(20.699.391)</u>	<u>5.650.709</u>
		<u>(20.699.391)</u>	<u>5.650.709</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsejendomme		95.800.000	119.600.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>95.800.000</u>	<u>119.600.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>95.800.000</u>	 <u>119.600.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>56.005</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>56.005</u>
 Aktiver		 <u><u>95.800.000</u></u>	 <u><u>119.656.005</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	6.803.001	8.053.001
Overført overskud eller underskud		<u>22.573.231</u>	<u>43.272.622</u>
Egenkapital		<u>29.376.232</u>	<u>51.325.623</u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.660.569	44.334.650
Anden gæld		<u>6.495.303</u>	<u>6.517.596</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>48.155.872</u>	<u>50.852.246</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.674.968	2.680.350
Bankgæld		14.346.831	14.400.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		793.799	62.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	46.825
Anden gæld		<u>422.798</u>	<u>287.825</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.267.896</u>	<u>17.478.136</u>
Gældsforpligtelser		<u>66.423.768</u>	<u>68.330.382</u>
Passiver		<u>95.800.000</u>	<u>119.656.005</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.053.001	43.272.622	51.325.623
Kapitalnedsættelse	(1.250.000)	0	(1.250.000)
Årets resultat	0	(20.699.391)	(20.699.391)
Egenkapital ultimo	6.803.001	22.573.231	29.376.232

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	55.765
	0	55.765
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.503.743	3.458.278
Øvrige finansielle omkostninger	29.927	21.351
	3.533.670	3.479.629
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		90.889.880
Kostpris ultimo		90.889.880
Dagsværdireguleringer primo		28.710.120
Årets dagsværdireguleringer		(23.800.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		4.910.120
Regnskabsmæssig værdi ultimo		95.800.000

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 7,25% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 7,75% vil medføre en dagsværdi 93,1 mio. kr. og et afkastkrav på 6,75% vil medføre en dagsværdi på 106,8 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 3.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.803.001 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2014 udgør 23.196.999 kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.680.350	2.674.968	41.660.569	16.464.433
Anden gæld	0	0	6.495.303	6.495.302
	<u>2.680.350</u>	<u>2.674.968</u>	<u>48.155.872</u>	<u>22.959.735</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter, 44.335 t.kr. er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 95.800 t.kr.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld på 14.347 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 26.112.400 kr. med pant i ejendommen Dandyvej 11, 7100 Vejle.