



K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2

c/o InvestorPartner A/S
Bredevej 2C, 1.sal
2830 Virum

(CVR nr. 26 76 52 18)

Årsrapport for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

11. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
14. maj 2014

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 for K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 14. maj 2014

Bestyrelse:



Ole Vagner

Til kommanditisterne i K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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 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 en 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 en 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. maj 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Boligejendomme Fyn, etape 2 c/o InvestorPartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum CVR-nummer: 26 76 52 18 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. maj 2014 hos: Investorpartner A/S Bredevej 2C, 1. sal 2830 Virum
Bestyrelse	Ole Vagner Vedbæk Strandvej 316 2950 Vedbæk
Bankforbindelse	Alm. Brand Bank BRF Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		6.218.029	6.652
Driftsomkostninger		-2.113.212	-2.184
Andre eksterne omkostninger		-344.936	-508
Bruttofortjeneste		3.759.881	3.960
Afskrivninger	6	-211.750	-231
Værdireguleringer	2	-3.584.541	-856
Resultat før finansielle poster		-36.410	2.873
Finansieringsindtægter		6.057	195
Finansieringsomkostninger		-985.755	-1.727
Resultat før ekstraordinære poster		-1.016.108	1.341
Ekstraordinære indtægter	3	0	-366
Årets resultat		-1.016.108	975
Resultatdisponering			
Årets resultat		-1.016.108	975
Overført fra tidligere år		11.369.452	25.565
Til disposition		10.353.344	26.540
Fordeles således:			
Udlodning		7.250.000	15.171
Overført resultat		3.103.344	11.369
Disponeret		10.353.344	26.540

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1 / 2 / 5	37.011.196	77.604
Driftsmidler og inventar	6	0	212
Materielle anlægsaktiver		<u>37.011.196</u>	<u>77.816</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.011.196</u>	<u>77.816</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>20.640.369</u>	<u>1.650</u>
Likvide beholdninger		<u>7.136.453</u>	<u>5.696</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>27.776.822</u>	<u>7.346</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>64.788.018</u></u>	<u><u>85.162</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		20.000.000	20.000
Overført resultat i alt		<u>3.103.344</u>	<u>11.369</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>23.103.344</u>	<u>31.369</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	7	<u>21.433.353</u>	<u>46.893</u>
Langfristet gæld		<u>21.433.353</u>	<u>46.893</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	8	17.827.856	1.277
Anden gæld		<u>2.423.465</u>	<u>5.623</u>
Kortfristet gæld		<u>20.251.321</u>	<u>6.900</u>
GÆLD I ALT		<u>41.684.674</u>	<u>53.793</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.788.018</u>	<u>85.162</u>
Personaleforhold	4		
Sikkerhedsstillelser	9		
Andre forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Kommanditkapital	20.000.000	14.829
Opkrævet indskud i året	0	5.171
	<hr/>	<hr/>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	20.000.000	20.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat tidligere år	11.369.452	25.565
Overført af årets resultat	-1.016.108	975
Udlodning	-7.250.000	-15.171
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat i alt	3.103.344	11.369
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	<u>23.103.344</u>	<u>31.369</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Selskabet har solgt Lervadparken 39-52, 5540 Ullerslev pr. d. 1. oktober 2013 og Bøgeparken 75 - 141, 5792 Årslev pr. d. 1. november 2013.		
2 Værdireguleringer		
Tilbageførte opskrivninger grundet delsalg	-1.786.495	-1.140
Avance ved salg af ejendomme	<u>-1.798.046</u>	<u>284</u>
Værdireguleringer	<u><u>-3.584.541</u></u>	<u><u>-856</u></u>
3 Ekstraordinære omkostninger		
Korrektion af salgssum	<u>0</u>	<u>-366</u>
Ekstraordinære indtægter	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
4 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
5 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2013	74.172.404	101.558
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>-38.806.561</u>	<u>-27.386</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>35.365.843</u>	<u>74.172</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2013	3.431.848	4.572
Tilbageførte opskrivninger	<u>-1.786.495</u>	<u>-1.140</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2013	<u>1.645.353</u>	<u>3.432</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013	<u>1.645.353</u>	<u>3.432</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>37.011.196</u></u>	<u><u>77.604</u></u>

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
6 Driftsmidler og inventar		
Inventar, anskaffessum, primo	<u>2.310.000</u>	<u>2.310</u>
Anskaffessum ultimo	<u>2.310.000</u>	<u>2.310</u>
Afskrivning primo, inventar	-2.098.250	-1.867
Årets afskrivning, inventar	<u>-211.750</u>	<u>-231</u>
Ned- og afskrivninger ultimo	<u>-2.310.000</u>	<u>-2.098</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>212</u>
7 Prioritetsgæld, langfristet		
BRF Kredit 0027-730-997	12.346.863	12.347
BRF Kredit 0027-731-051	9.534.055	9.986
BRF Kredit 0027-731-158	0	7.632
BRF Kredit 0027-730-942	<u>17.380.291</u>	<u>18.205</u>
Prioritetsgæld, nominel	<u>39.261.209</u>	<u>48.170</u>
Kursregulering primo	0	0
Årets kursregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	39.261.209	48.170
Heraf kortfristet del	<u>-17.827.856</u>	<u>-1.277</u>
Prioritetsgæld	<u>21.433.353</u>	<u>46.893</u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 18.880 efter 5 år.		
8 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>17.827.856</u>	<u>1.277</u>
Prioritetsgæld	<u>17.827.856</u>	<u>1.277</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 64.788 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

10 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

11 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Boligejendomme Fyn, Etape 2 har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med Boligejendomme Fyn, Etape 2, 2003 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.