



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**K/S Biskop Svane**

**København  
CVR nr. 31073618**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 316 2014

Rasmus Friis Jørgensen

dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

### Selskabets adresse

K/S Biskop Svane  
Rentemestervej 14  
2400 København NV



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for K/S Biskop Svane.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2013.

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

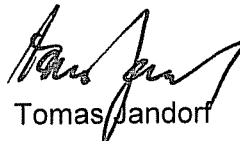
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2014

### Komplementar

Komplementarselskabet Biskop Svane ApS

  
Rasmus Friis Jørgensen

  
Tomas Jandorf

  
Michael Håber Borchers



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til virksomhedsdeltagerne i K/S Biskop Svane

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Biskop Svane for regnskabsåret 1. januar - 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**

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.

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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. maj 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

  
John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I 2013 er den nye lejekontrakt trådt i kraft med uopsigelighed frem til 2022

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen foretages til markedsvurdering. I det nuværende marked er en værdiansættelse behæftet med en større usikkerhed end normalt. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på knapt 6 %, hvilket under hensyntagen til beliggenhed og lejers bonitet vurderes rimeligt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Biskop Svane for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med de ændringer der følger af at virksomheden er et kommanditselskab.

### Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indregnes nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodiserede lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende poster og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

### Skat

K/S Biskop Svane er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommanditister. Der afsættes således ikke aktuel eller udskudt skat.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets anlægsaktiver vedrører investeringer i erhvervslejemål, med drift for øje. Der foretages derfor ikke afskrivninger på ejendomme. Ejendommen værdireguleres til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af afkastbaseret model. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	<u>5.345.504</u>	<u>5.218.213</u>
Dagsværdiregulering af gæld.....	-0	-744.681
<b>Driftsresultat</b> .....	<u>5.345.504</u>	<u>5.962.894</u>
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	<u>3.405.590</u>	<u>3.798.171</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>1.939.914</b></u>	<u><b>2.164.723</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	<u>1.939.914</u>	<u>2.164.723</u>
<b>Disponeret i alt</b> .....	<u><b>1.939.914</b></u>	<u><b>2.164.723</b></u>

**Balance 31. december****AKTIVER**

	2013	2012
Noter	kr.	kr.
1 Investeringsejendomme.....	95.048.225	88.699.923
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>95.048.225</b>	<b>88.699.923</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>95.048.225</b>	<b>88.699.923</b>
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere m.v.....	19.320	2.461.035
Andre tilgodehavender.....	228.243	137.347
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>247.563</b>	<b>2.598.382</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>1.605.901</b>	<b>120.263</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.853.464</b>	<b>2.718.645</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>96.901.689</b>	<b>91.418.568</b>



## Balance 31. december

## PASSIVER

Noter	2013 kr.	2012 kr.
<b>Stamkapital</b> .....	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
2 <b>Overført resultat</b> .....	<b>4.400.096</b>	<b>3.531.218</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>7.400.096</b>	<b>6.531.218</b>
3 <b>Prioritets- og bankgæld</b> .....	<b>85.521.181</b>	<b>78.349.254</b>
<b>Deposita</b> .....	<b>3.039.909</b>	<b>2.463.161</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>88.561.090</b>	<b>80.812.415</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser</b> .....	<b>68.551</b>	<b>3.587.602</b>
<b>Anden gæld</b> .....	<b>871.952</b>	<b>487.333</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>940.503</b>	<b>4.074.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<b>89.501.593</b>	<b>84.887.350</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b>96.901.689</b>	<b>91.418.568</b>
4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>1 - Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar .....	88.699.923	85.969.146
Tilgang .....	6.348.302	2.730.777
<b>Kostpris 31. december .....</b>	<b>95.048.225</b>	<b>88.699.923</b>

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast, indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Vedrørende ejendommens lejeindtægter, vedrører disse offentlig lejer.

Som løbende driftsafkast er anvendt 5,9%. Såfremt afkastkravet ændrer sig med 1%, vil værdien af ejendommen ændre sig med ca. t.kr. 10.000.

## 2 - Overført resultat

Saldo 1. januar .....	3.531.218	295.459
Deltagers indbetaling udover stamkapitalen.....	-1.071.036	1.071.036
Overført i henhold til resultatdisponering .....	1.939.914	2.164.723
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>4.400.096</b>	<b>3.531.218</b>

	Primo 2013 kr.	Ultimo 2013 kr.	Afdrag næste år
<b>3 - Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritets- og bankgæld .....	78.349.254	85.521.181	0
	<b>78.349.254</b>	<b>85.521.181</b>	<b>0</b>
Kursværdi, prioritetsgæld .....		85.521.181	78.349.254
Restgæld, prioritetsgæld .....		85.521.181	78.349.254
Samlet kursregulering .....		0	0
Årets kursregulering .....		0	-744.681



## Noter - fortsat

### **4 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 85.521 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 95.048 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til BRF Bank, 20.692 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 23.000.