



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 NV
CVR nr. 31073618

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/4 2015

dirigent

RUNE FRIIS JØRGENSEN



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

RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

Selskabets adresse

K/S Biskop Svane
Rentemestervej 14
2400 København NV



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 24. februar 2015

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 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 24. februar 2015

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.

Selskabets indgåede lejekontrakt er uopsigelig 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 % med en nettoleje på t.kr. 5.959, 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med de ændringer der følger af at virksomheden er et kommanditselskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat

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

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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Noter	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	5.437.833	5.345.504
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	0
Dagsværdiregulering af gæld.....	447.756	-0
Driftsresultat	4.990.077	5.345.504
Finansielle indtægter.....	1	0
Finansielle omkostninger.....	3.546.801	3.405.590
ÅRETS RESULTAT	1.443.277	1.939.914
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	1.443.277	1.939.914
Disponeret i alt	1.443.277	1.939.914

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

		2014	2013
Noter		kr.	kr.
1	Investeringsejendomme.....	96.709.272	95.048.225
	Materielle anlægsaktiver.....	96.709.272	95.048.225
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	96.709.272	95.048.225
	Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser.....	14.750	0
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere m.v.....	19.320	19.320
	Andre tilgodehavender.....	0	228.243
	Tilgodehavender	34.070	247.563
	Likvide beholdninger.....	0	1.605.901
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	34.070	1.853.464
	AKTIVER I ALT.....	96.743.342	96.901.689

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter	2014 kr.	2013 kr.
Stamkapital	3.000.000	3.000.000
2 Overført resultat	5.843.373	4.400.096
EGENKAPITAL I ALT	8.843.373	7.400.096
3 Gæld til realkreditinstitutter	83.742.014	85.521.181
Deposita	3.100.707	3.039.909
Langfristede gældsforpligtelser	86.842.721	88.561.090
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.866	68.551
Anden gæld	1.048.382	871.952
Kortfristede gældsforpligtelser	1.057.248	940.503
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	87.899.969	89.501.593
PASSIVER I ALT	96.743.342	96.901.689
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	95.048.225	88.699.923
Tilgang	1.661.047	6.348.302
Opskrivning til dagsværdi	0	0
Kostpris 31. december	96.709.272	95.048.225

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 6%. Såfremt afkastkravet ændrer sig med 1%, vil værdien af ejendommen ændre sig med ca. t.kr. 19.000.

2 - Overført resultat

Saldo 1. januar	4.400.096	3.531.218
Deltagers indbetaling udover stamkapitalen.....	0	-1.071.036
Overført i henhold til resultatdisponering	1.443.277	1.939.914
Saldo 31. december	5.843.373	4.400.096

	Primo 2014 kr.	Ultimo 2014 kr.	Afdrag næste år
3 - Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritets- og bankgæld	85.521.181	83.742.014	807.755
	85.521.181	83.742.014	807.755
Kursværdi, prioritetsgæld		83.742.014	85.521.181
Restgæld, prioritetsgæld		83.294.258	85.521.181
Samlet kursregulering		447.756	0
Årets kursregulering		447.756	0



Noter - fortsat

4 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.772 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 100.000 t.kr.

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