
K/S Østergade KBH Detail

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 32 55 42 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 10/3 2014

Anders Holmsberg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. marts 2014

Bestyrelse

Anders Boelskift

Anders Holmsberg

Irvin Silberling Svensson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Østergade KBH Detail

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade KBH Detail 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Herning, den 10. marts 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Østergade KBH Detail
Brandts Passage 29 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 32 55 42 88
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Odense

Bestyrelse

Anders Boelskift
Anders Holmsberg
Irvin Silberling Svensson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 1.163.828, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 665.016.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi med DKK 165.539.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Lejeindtægter		2.245.500	1.877.083
Driftsomkostninger		-1.812	-1.209.052
Administrationsomkostninger		-135.242	-162.547
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.108.446	505.484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	62.687	-531.552
Resultat før finansielle poster		2.171.133	-26.068
Finansielle indtægter	3	990	4.650
Finansielle omkostninger	4	-1.008.295	-1.826.608
Årets resultat		1.163.828	-1.848.026
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.163.828	-1.848.026

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.163.828	-1.848.026
		1.163.828	-1.848.026

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Navne- og stemmerettigheder		0	102.852
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	102.852
Investeringsejendom		45.030.630	44.600.000
Materielle anlægsaktiver	6	45.030.630	44.600.000
Anlægsaktiver		45.030.630	44.702.852
Andre tilgodehavender		4.350.791	4.778.800
Tilgodehavender		4.350.791	4.778.800
Likvide beholdninger		1.977.903	157.054
Omsætningsaktiver		6.328.694	4.935.854
Aktiver		51.359.324	49.638.706

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		8.965.000	8.965.000
Overført resultat		-9.630.016	-10.793.844
Egenkapital	7	-665.016	-1.828.844
Gæld til realkreditinstitutter		35.815.806	35.550.716
Anden langfristet gæld		153.314	145.115
Deposita		605.125	587.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	36.574.245	36.283.331
Kassekredit		14.859.938	14.579.193
Øvrige gældsforpligtelser		590.157	605.026
Kortfristede gældsforpligtelser		15.450.095	15.184.219
Gældsforpligtelser		52.024.340	51.467.550
Passiver		51.359.324	49.638.706
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der forsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,25% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i note 6.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici:

Selskabet har et kreditforeningslån på i alt 35,8 mio. kr., der er variabelt forrentet med en restløbetid på 26 år. Kassekreditten er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

Kapitalberedskab:

Som det fremgår af årsrapporten er selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 negativ med DKK 665.016 som følge af tidligere års underskud - væsentligst som følge af den negative udvikling i dagsværdien på selskabets ejendom.

For at sikre kapitalberedskabet er der for det kommende år budgetteret med en ordinær investorindbetaling på TDKK 360.

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	430.630	-1.000.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	-265.091	494.164
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-102.852	-25.716
	62.687	-531.552
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	990	4.650
	990	4.650
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.908	9.504
Andre finansielle omkostninger	998.387	1.817.104
	1.008.295	1.826.608

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Navne- og stemmerettighe der <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	180.000
Afgang i årets løb	<u>-180.000</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	77.148
Årets afskrivninger	102.852
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-180.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

6 Investeringsejendom

	Investerings- ejendom <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>54.308.000</u>
Kostpris 31. december	<u>54.308.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-9.708.000
Årets værdireguleringer	<u>430.630</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-9.277.370</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>45.030.630</u>

Noter til årsrapporten

6 Investeringsejendom (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 5,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	5,00	5,25	5,50
Dagsværdi	47.272.725	45.030.630	42.992.361
Ændring i dagsværdi	2.242.095	0	-2.038.269

7 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.965.000	-10.793.844	-1.828.844
Årets resultat	0	1.163.828	1.163.828
Egenkapital 31. december	8.965.000	-9.630.016	-665.016

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 90.000 kr., i alt 9.000.000 kr.

Noter til årsrapporten

8 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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	35.815.806	35.550.716
Langfristet del	35.815.806	35.550.716
Inden for 1 år	0	0
	35.815.806	35.550.716

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og kassekredit:

Sikringskonto og kassekredit	-12.882.035	-14.422.139
Tilgodehavende kommanditistindskud	4.275.000	4.775.000
Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	53.881.900	53.881.900

Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.

Rettigheder i henhold til lejekontrakter

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Østergade KBH Detail 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 dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger 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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede navnerettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Navnerettigheder afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Navnerettigheder er restafskrevet i 2013.

Investeringsejendom

Investeringsejendom udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendom omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendom er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendom.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsomkostninger".

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.