

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S

STATSAUTORISERED E REVISORER

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling

den 21/6 2013


dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
E-MAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR. 30 89 27 55

K/S NAVERLAND 10

Valkendorfsvej 17, 1151 København K.

CVR nr. 15 19 66 88

Årsrapport for 2012

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Anvendt regnskabspraksis	4-5
Resultatopgørelse 2012	6
Balance pr. 31. december 2012	7-8
Noter	9

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2012 for K/S Naverland 10.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2013

I bestyrelsen:

Peder Christian Engelbrecht Pedersen



Bent Broberg

Til kapitalejerne i K/S Naverland 10

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Naverland 10 for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012, der omfatter ledelsespåtegning, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Forbehold

Selskabet har grundet tomgang i udlejningsejendommen ikke haft tilstrækkelig likviditet. I foråret 2013 har selskabets bankforbindelse opsagt engagementet. Der er pr. 1. juli 2013 indgået lejekontrakt med en ny lejer, og banken har givet positive indikationer for at ville fortsætte engagementet.

Selskabets ledelse har derfor valgt at aflægge årsregnskabet efter princippet om going-concern. Da de endelige aftaler endnu ikke er bekræftet, må vi på det foreliggende grundlag tage forbehold for going-concern. Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelse af selskabets ejendom.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold der er beskrevet i forbeholdet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København, den 19. juni 2013

Revisionsfirmaet
Edelbo & Lund-Larsen I/S

Statsautoriserede revisorer


Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Ændringer i anvendte regnskabsprincipper:

I forhold til tidligere år er markedsværdien af renteswap indregnet. Sammenligningstallene er korrigeret på tilsvarende vis.

Ejendommen er for 2012 værdiansat til skønnet markedsværdi baseret på ledelsens vurdering ved fuld udlejning.

De øvrige anvendte regnskabsprincipper er uændret i forhold til sidste år og er i hovedtræk følgende:

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

RESULTATOPGØRELSEN:

Selskabets lejeindtægter periodiseres.

Finansielle poster:

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

BALANCEN:Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger er opført til skønnet markedsværdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Finansielle forpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes til kursværdi på balancesagen.

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

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter

2011
t.kr

Lejeindtægter	2.926.576	3.764
	-----	-----
Ejendomsskatter	435.053	540
Forsikringer	57.772	57
Administrations- og revisionshonorar .	376.974	357
Vedligeholdelse	110.239	118
Vicevært, rengøring og renovation	185.142	229
Udgifter tomme lokaler	320.625	0
Ejendommens andel i fælles el, varme- og vandudgifter	<u>-9.112</u>	<u>11</u>
	1.476.693	1.312
	-----	-----
Resultat før værdiregulering	1.449.883	2.452
Værdiregulering renteswap	-275.149	-1.493
Værdiregulering ejendom	<u>-10.583.223</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	-9.408.489	959
Finansielle indtægter	13.757	271
Finansielle omkostninger	<u>1.644.633</u>	<u>1.583</u>
Årets resultat	-11.039.365	-353
	=====	===

Noter2011
t.kr**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

1	Ejendommen Naverland 10	28.000.000	38.583
---	-------------------------------	------------	--------

	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	28.000.000	38.583
--	---------------------------------------	------------	--------

Finansielle anlægsaktiver:

	Obligationsbeholdning	0	2.583
--	-----------------------------	---	-------

	<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	0	2.583
--	--	---	-------

	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	28.000.000	41.166
--	----------------------------	------------	--------

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

	Naverland 10 A/S	89.321	75
--	------------------------	--------	----

	Komplementarselskabet		
--	-----------------------	--	--

	Naverland 10 ApS	17.240	12
--	------------------------	--------	----

	Andre tilgodehavender	190.938	282
--	-----------------------------	---------	-----

		297.499	369
--	--	---------	-----

	Likvide beholdninger	0	0
--	----------------------------	---	---

	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	297.499	369
--	--------------------------------	---------	-----

	Aktiver i alt	28.297.499	41.535
		=====	=====

Noter2011
t.kr**Passiver:**

2	Egenkapital	-5.695.776	<u>5.343</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	-5.695.776	<u>5.343</u>
		-----	-----
	Hensættelser:		
	Markedsværdi renteswap	4.204.746	<u>3.930</u>
	Hensat til istandsættelse	<u>464.926</u>	<u>0</u>
	<u>Hensættelser i alt</u>	4.669.672	<u>3.930</u>
		-----	-----
	Langfristet gæld:		
3	Prioritetsgæld	22.691.000	<u>24.839</u>
	Gældsbrief	900.000	<u>600</u>
	Deposita	<u>1.201.406</u>	<u>1.193</u>
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	24.792.406	<u>26.632</u>
		-----	-----
	Kortfristet gæld:		
3	Kortfristet del af langfristet gæld	0	<u>705</u>
	Gæld til pengeinstitutter	4.112.520	<u>4.263</u>
	Anden gæld	<u>418.677</u>	<u>662</u>
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	4.531.197	<u>5.630</u>
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	29.323.603	<u>32.262</u>
		-----	-----
	Passiver i alt	28.297.499	<u>41.535</u>
		=====	=====

4 **Pantsætninger og forpligtelser**

1 - Ejendommen Naverland 10:

Kostpris primo	38.583.223
<u>Anskaffelsessum i alt for ny kommanditist</u>	38.583.223

Værdiregulering primo	0
Ændringer i året	-10.583.223
<u>Værdiregulering ultimo</u>	-10.583.223

Bogført værdi ultimo	28.000.000
	=====

Ejendommen er ved den almindelige vurdering i 2010 vurderet til kr. 27.000.000 heraf grundværdien kr. 6.900.000.

2 - Egenkapital:

Saldo primo	5.343.589
Årets resultat	-11.039.365
	-5.695.776
	=====

3 - Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden kr. 22.691.000 er optaget til pantebrevsrestgælden. Kursværdien af lånet udgør pr. 31. december 2012 kr. 21.783.360.

Til afdækning af renterisiko har kommanditselskabet indgået en 10-årig renteswap. Markedsværdien af denne renteswap er pr. 31. december 2012 negativ med kr. 4.204.746.

4 - Pantsætninger og forpligtelser:

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret et skadesløsbrev på kr. 6.000.000 med pant i kommanditselskabets ejendom.