

---

# ***K/S Roskilde Erhverv*** **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 26 34 11 59

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 22/3 2013

Bendt Mortensen  
Dirigent



# 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 12

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Roskilde Erhverv.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2013

## Bestyrelse

Mogens Madsen

Uffe Jørgensen

Gregers Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Roskilde Erhverv

## Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Roskilde Erhverv for regnskabsåret 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

## Grundlag for manglende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af, at K/S Roskilde Erhverv vil kunne fortsætte driften. Som anført i ledelsesberetningen afhænger selskabets evne til at fortsætte driften af, at der findes en lejer til selskabets ejendom, samt at der findes en løsning med selskabets finansieringspartnere omkring selskabets finansiering frem til tidspunkter for, at selskabets ejendom igen er udlejet. Da der ikke er fundet en ny lejer eller ejendommen ikke er solgt, samt at finansieringsplanen for regnskabsåret 2013 ikke er plads på tidspunktet for afgivelsen af revisionspåtegningen, har K/S Roskilde Erhverv ikke været i stand til at fremlægge dokumentation for, at tilstrækkelig finansiering vil være tilgængelig, og derfor hvorvidt det er sandsynligt, at K/S Roskilde Erhverv vil kunne fortsætte driften mindst frem til 31. december 2013.

## Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. februar 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Roskilde Erhverv  
c/o Difko Administration a/s  
Sønderbrogade 76  
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 34 11 59  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Horsens

### Bestyrelse

Mogens Madsen  
Uffe Jørgensen  
Gregers Petersen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland  
Ahlgade 51  
4300 Holbæk

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Vester Hedevej 16, Roskilde.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 3.974.881, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 2.959.232.

## Værdiansættelse af selskabets ejendom

Selskabets ejendom skal værdiansættes til vurderet dagsværdi. Grundet den meget svære situation på ejendomsmarkedet er der betydelig usikkerhed ved opgørelsen heraf.

Selskabets ledelse har til beregning af dagsværdien taget udgangspunkt i de forventede fremtidige lejeindtægter. De forventede fremtidige lejeindtægter udgøres dog delvist af indtægter fra en del af ejendommen, hvor der endnu ikke er fundet nye lejere. Grundet der endnu ikke er fundet nye lejere til ejendommen, er der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommen. Som følge af denne usikkerhed har selskabet valgt at nedskrive ejendommen med DKK 5 mio., således at ejendommen er værdiansat til DKK 12 mio.

## Likviditetssituation

Selskabet forhandler med selskabets finansieringsinstitutter omkring selskabets refinansiering, som skal foretages i løbet af 2013. Finansieringen er endnu ikke på plads, hvorfor der er usikkerhed om, hvorvidt selskabet vil være i stand til at betale selskabets forpligtelser, i takt med at de forfalder. Den del af selskabets likviditetsbehov, der ikke kan dækkes af selskabet selv, vil i stedet skulle opkræves hos selskabets kommanditister.

Selskabets ledelse vurderer, at enten findes der en løsning med finansieringsinstitutterne, indtil ejendommen er fuldt genudlejet, eller det vil blive nødvendigt, at kommanditisterne skal indbetale den nødvendige likviditet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil have den nødvendige likviditet til rådighed mindst frem til 31. december 2013, og dermed er regnskabet aflagt efter "fortsat" drift for øje.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.400.628</b>	<b>1.630.091</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-4.814.500	-15.900
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-3.413.872</b>	<b>1.614.191</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.413.872</b>	<b>1.614.191</b>
Finansielle indtægter		1.949	0
Finansielle omkostninger		-562.958	-583.670
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.974.881</b>	<b>1.030.521</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.974.881</b>	<b>1.030.521</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-3.974.881	1.030.521
	<b>-3.974.881</b>	<b>1.030.521</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		12.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		166.853	22.028
<b>Tilgodehavender</b>		<b>166.853</b>	<b>22.028</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>257.889</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>424.742</b>	<b>22.028</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.424.742</b>	<b>17.022.028</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kommanditkapital		2.731.386	1.731.386
Overført resultat		227.846	4.202.727
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>2.959.232</b>	<b>5.934.113</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.147.987
Kreditinstitutter		0	529.965
Deposita		337.425	893.769
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>337.425</b>	<b>4.571.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	7.401.309	5.553.000
Kreditinstitutter	4	522.394	616.484
Anden gæld		1.204.382	346.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.128.085</b>	<b>6.516.194</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.465.510</b>	<b>11.087.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.424.742</b>	<b>17.022.028</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK	
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>			
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.000.000	0	
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	185.500	-15.900	
	<b>-4.814.500</b>	<b>-15.900</b>	
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. januar		18.750.540	
		18.750.540	
Værdireguleringer 1. januar		-1.750.540	
Årets værdireguleringer		-5.000.000	
		-6.750.540	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>12.000.000</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Kommandit- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.731.386	4.202.727	5.934.113
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	-3.974.881	-3.974.881
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.731.386</b>	<b>227.846</b>	<b>2.959.232</b>

Stamkapitalen består af 70 kommanditanparter à nominelt DKK 5.714. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsrapporten

## 4 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:

	2012 DKK	2011 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.950.487
Mellem 1 og 5 år	0	1.197.500
Langfristet del	0	3.147.987
Inden for 1 år	7.401.309	5.553.000
	<b>7.401.309</b>	<b>8.700.987</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	529.965
Langfristet del	0	529.965
Inden for 1 år	522.394	591.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	25.484
Kortfristet del	522.394	616.484
	<b>522.394</b>	<b>1.146.449</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	337.425	893.769
Langfristet del	337.425	893.769
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.204.382	346.710
	<b>1.541.807</b>	<b>1.240.479</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, (restgæld) TDKK 7.401, er der udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 10.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2012 udgør TDKK 12.000.

Til sikkerhed for banklån hos pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 7.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ovenstående ejerpantebreve på TDKK 10.400 til kreditinstitut er yderligere sekundær pantsat til pengeinstitut. Der er yderligere givet transport i huslejeindbetalinger samt transport i det af kommanditisterne ejede komplementarselskabs anpartskapital, og yderligere transport i kommanditisternes indbetalingsforpligtigelse og opsparat likviditet.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Roskilde Erhverv for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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.

## Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

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.