
K/S Roskilde Erhverv

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 26 34 11 59

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/5 2014

Bendt Mortensen
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 11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 14. maj 2014

Bestyrelse

Mogens Madsen

Uffe Jørgensen

Gregers Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Roskilde Erhverv

Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for K/S Roskilde Erhverv 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i 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.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet, da selskabets finansieringsplan for regnskabsåret 2014 ikke er på plads på tidspunktet for afgivelse af revisionspåtegningen. Som anført i ledelsesberetningen er der stor usikkerhed om opgørelse af nettorealiseringsværdien af selskabets ejendom. K/S Roskilde Erhverv har ikke været i stand til at fremlægge tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af ejendommen til nettorealiseringsværdi, samt at det ikke har været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavendet hos virksomhedsdeltagere og ledelse.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget 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

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.

Aarhus, den 14. maj 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Roskilde Erhverv
c/o Difko Administration a/s
Sønderbrogade 76
7500 Holstebro

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

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 2013 udviser et underskud på DKK 553.081, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.456.151.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for 2013, således at årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

Værdiansættelse af selskabets ejendom

Selskabets ejendom er sat til salg og er værdiansat til udbudsprisen på DKK 11,5 mio, således er ejendommen nedskrevet med DKK 0,5 mio. i 2013.

Grundet den meget svære situation på ejendomsmarkedet er der betydelig usikkerhed ved vurderingen af værdien.

Likviditetssituation

Selskabets finansiering for det kommende år er 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.

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
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		525.501	1.400.628
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-500.000	-4.814.500
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		25.501	-3.413.872
Finansielle indtægter		106	1.949
Finansielle omkostninger		-578.688	-562.958
Resultat før skat		-553.081	-3.974.881
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-553.081	-3.974.881

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-553.081	-3.974.881
		-553.081	-3.974.881

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		11.500.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	11.500.000	12.000.000
Anlægsaktiver		11.500.000	12.000.000
Andre tilgodehavender		72.800	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		172.996	166.853
Periodeafgrænsningsposter		2.556	0
Tilgodehavender		248.352	166.853
Likvide beholdninger		25.591	257.889
Omsætningsaktiver		273.943	424.742
Aktiver		11.773.943	12.424.742

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kommanditkapital		2.781.386	2.731.386
Overført resultat		-325.235	227.846
Egenkapital	3	2.456.151	2.959.232
Deposita		384.250	337.425
Langfristede gældsforpligtelser	4	384.250	337.425
Gæld til realkreditinstitutter		7.583.426	7.401.309
Kreditinstitutter		0	522.394
Anden gæld		1.350.116	1.204.382
Kortfristede gældsforpligtelser		8.933.542	9.128.085
Gældsforpligtelser		9.317.792	9.465.510
Passiver		11.773.943	12.424.742
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-500.000	-5.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	185.500
	-500.000	-4.814.500

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.750.540
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	18.750.540
Værdireguleringer 1. januar	-6.750.540
Årets værdireguleringer	-500.000
Værdireguleringer 31. december	-7.250.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.500.000

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på DKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendomme.

3 Egenkapital

	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.731.386	227.846	2.959.232
Kontant kapitalforhøjelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-553.081	-553.081
Egenkapital 31. december	2.781.386	-325.235	2.456.151

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:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	384.250	337.425
Langfristet del	<u>384.250</u>	<u>337.425</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.350.116</u>	<u>1.204.382</u>
	<u>1.734.366</u>	<u>1.541.807</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, (restgæld) TDKK 7.583, er der udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 10.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2013 udgør TDKK 11.500.

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 sekundært 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 opsparet likviditet.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Roskilde Erhverv for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabspraksis således at årsrapporten for 2013 aflægges efter realisationsprincippet, hvorfor aktiver og forpligtelser indregnes til forventede realisationsværdier. Ændringen har ikke påvirket sammenligningstallene 2012, men har medført en nedskrivning af investeringsejendomme til vurderet nettorealizationsværdi.

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 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

Bruttofortjeneste 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes til vurderet realisationsværdi.

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.