Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

K/S Broenge, Ishøj

CVR-nr. 25538501

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2015

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Broenge, Ishøj
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25538501
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Anders Holmsberg
Steffen Jensen
Henrik Nygaard
Frits Johan Horstmann
Per Fogh Nielsen
Sys Alice Terpager
Alan Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Broenge, Ishøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.03.2015

Direktion

Anders Holmsberg	Steffen Jensen	Henrik Nygaard
Frits Johan Horstmann	Per Fogh Nielsen	Sys Alice Terpager
Alan Sørensen		

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Broenge, Ishøj

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Broenge, Ishøj for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 for 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningens afsnit om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har likviditetsmæssige udfordringer, men under hensyntagen til muligt salg af investeringsejendommen og varslede supplerende indbetalinger fra kommanditisterne forventes selskabet at være i stand til at honorere sine forpligtelser frem til den 31. december 2015. Selskabets muligheder for at fortsætte driften herefter er behæftet med usikkerhed.

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 udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 02.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 14 aq Ishøj by, Ishøj.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 31. december 2014 ledige lejemål, der udgør 2.428 m^2 af ejendommens samlede 9.427 m^2.

Investeringsejendommen er udbudt til salg i løbet af 2014, og er i årsregnskabet optaget til en vurderet dagsværdi på 32.222 t.kr. baseret på udbudspris fratrukket forventede salgsomkostninger. På baggrund heraf, er der i året foretaget opskrivning af investeringsejendommen med 662 t.kr.

Den fortsatte drift frem til 31. december 2015 afhængig af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne. Selskabet er desuden forpligtet til senest den 1. januar 2016 at indfri en kreditfacilitet på 2.000 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabet som følge af varslede kommanditistindbetalinger i 2015 vil være i stand til at honorere sine forpligtelser frem til den 31. december 2015, og regnskabet aflægges på det grundlag med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på en ekstern ejendomsmæglers vurdering af ejendommens realistiske salgsværdi fratrukket forventede omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2014 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2013. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, bankgebyrer mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		2.238.366	2.702.583
Ejendomsomkostninger	2	(1.129.799)	(1.049.928)
Bruttoresultat		**1.108.567**	**1.652.655**
Andre driftsomkostninger	3	(238.236)	(37.714)
Driftsresultat		**870.331**	**1.614.941**
Andre finansielle omkostninger	4	(464.627)	(484.365)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		**405.704**	**1.130.576**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		662.018	1.052.196
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.367.799)	155.709
Årets resultat		**(300.077)**	**2.338.481**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(300.077)	2.338.481
		(300.077)	**2.338.481**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		32.222.214	31.560.196
Materielle anlægsaktiver	5	**32.222.214**	**31.560.196**
Anlægsaktiver		**32.222.214**	**31.560.196**
Andre tilgodehavender		90.659	231.803
Tilgodehavender		**90.659**	**231.803**
Omsætningsaktiver		**90.659**	**231.803**
Aktiver		**32.312.873**	**31.791.999**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Virksomhedskapital	6	10.000	10.000
Øvrige reserver		4.557.362	4.157.362
Overført overskud eller underskud		3.480.138	3.780.215
Egenkapital		**8.047.500**	**7.947.577**
Gæld til realkreditinstitutter	7	20.458.871	20.598.680
Anden gæld	8	211.035	192.844
Langfristede gældsforpligtelser		**20.669.906**	**20.791.524**
Gæld til realkreditinstitutter		1.498.636	1.396.171
Bankgæld		1.622.037	1.368.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.743	77.165
Anden gæld	9	342.051	211.123
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.595.467**	**3.052.898**
Gældsforpligtelser		**24.265.373**	**23.844.422**
Passiver		**32.312.873**	**31.791.999**

Going concern	1
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom-hedskapital kr.	Øvrige re-server kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	4.157.362	3.780.215	7.947.577
Kapitalforhøjelse	0	400.000	0	400.000
Årets resultat	0	0	(300.077)	(300.077)
Egenkapital ultimo	**10.000**	**4.557.362**	**3.480.138**	**8.047.500**

Noter

1. Going concern

Selskabet har pr. 31. december 2014 ledige lejemål, der udgør 2.428 m^2 af ejendommens samlede 9.427 m^2.

Som følge af at afdragsfrihed på selskabets realkreditlån ophørte i 2014, er den fortsatte drift frem til 31. december 2015 afhængig af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne. Selskabet er desuden forpligtet til senest den 1. januar 2016 at indfri en kreditfacilitet på 2.000 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at selskabet som følge af varslede kommanditistindbetalinger i 2015 vil være i stand til at honorere sine forpligtelser frem til den 31. december 2015, og regnskabet aflægges på det grundlag med fortsat drift for øje.

2. Ejendomsomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Ejendomsskatter	451.145	511.182
Andel af ejendommens fællesomkostninger	281.917	131.888
Forsikring	80.171	71.251
Reparation og vedligeholdelse	280.265	326.332
Alarm og serviceaftaler	21.809	0
Diverse	14.492	9.275
	1.129.799	**1.049.928**

Noter

3. Andre driftsomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Holmsberg Administration ApS	84.643	84.000
Omkostninger ved genudlejning mv., Holmsberg Ejendomme ApS	11.531	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000	20.000
Øvrige honorarer, Deloitte	8.000	0
Advokat	0	37.307
Komplementarvederlag	700	700
Markedsføring og mæglerhonorar i forbindelse med genudlejning	104.644	105.474
Tilbageførsel af hensættelse vedr. markedsføring og mæglerhonorar fra 2011	0	(246.404)
Forsikring	7.788	7.122
Ingeniør	0	28.058
Diverse	930	1.457
	238.236	**37.714**

Selskabet har i 2014 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration samt omkostninger ved genudlejning jf. ovenstående, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

4. Andre finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Realkreditlån	398.602	409.004
Bankgæld, driftskredit	65.290	74.607
Broenge 1-9, Ishøj ApS	735	732
Diverse	0	22
	464.627	**484.365**

Noter

	Investerings-ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	42.218.401
Kostpris ultimo	**42.218.401**
Dagsværdireguleringer primo	(10.658.205)
Årets dagsværdireguleringer	662.018
Dagsværdireguleringer ultimo	**(9.996.187)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.222.214**

6. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

7. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	1.498.636	6.107.029	14.351.842
Realkreditlån mv., dagsværdi	**1.498.636**	**6.107.029**	**14.351.842**
Realkreditlån mv., nom. værdi	**1.414.927**	**5.765.909**	**13.550.192**
Dagsværdi, realkreditlån	21.957.507		
Nom. værdi	(20.731.028)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	**1.226.479**		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2013	141.320		
Værdiregulering realkreditlån, omkostning	**1.367.799**		

8. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejere tidligst kan opsiges til ophør i perioden 1. juli 2016 til 1. juli 2018.

Noter

9. Anden gæld

	2014 kr.	2013 kr.
Mellemregning med Broenge 1-9, Ishøj ApS	148.797	148.638
Skyldig revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	173.254	42.485
	342.051	**211.123**

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 32.222.214 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Broenge 1-9, Ishøj ApS.