Tlf: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

XDP EJENDOMME K/S

ÅRSRAPPORT

2013

8. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. januar 2014**

_____
Jens Laulund Mikkelsen

CVR-NR. 28 99 10 29

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10-11

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	XDP Ejendomme K/S Kæreng 4 9850 Hirtshals	
	CVR-nr.:	28 99 10 29
	Stiftet:	13. september 2005
	Hjemsted:	Hirtshals
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Lemvig Martin Kjær Guldborg Jens Laulund Mikkelsen	
Komplementar	Ejendomsselskabet Vandmanden 10 C ApS	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals	
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse Nørregade 1 9640 Farsø	
Advokat	Advokatfirmaet Vingaardshus Vingårdsgade 22 9200 Aalborg	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for XDP Ejendomme K/S.

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 28. januar 2014

Bestyrelse

Morten Lemvig	Martin Kjær Guldborg	Jens Laulund Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i XDP Ejendomme K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for XDP Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hirtshals, den 28. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Christensen
Statsautoriseret revisor

Lasse Toft
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og investering i ejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XDP Ejendomme K/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Ejendom måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger samt fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Ejendom.....	50 år	0%

Gældsforpligtelser
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**1.022.242**	**987.900**
Af- og nedskrivninger		-219.041	-219.041
DRIFTSRESULTAT		**803.201**	**768.859**
Finansielle indtægter		0	694
Finansielle omkostninger	1	-414.492	-474.880
RESULTAT FØR SKAT		**388.709**	**294.673**
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**388.709**	**294.673**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		388.709	294.673
I ALT		**388.709**	**294.673**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Ejendom		10.704.886	10.923.927
Materielle anlægsaktiver	2	**10.704.886**	**10.923.927**
ANLÆGSAKTIVER		**10.704.886**	**10.923.927**
AKTIVER		**10.704.886**	**10.923.927**

PASSIVER			
Kommanditist indbetaling		1.102.500	1.532.500
Overført overskud		-1.480.340	-1.869.049
EGENKAPITAL	3	**-377.840**	**-336.549**
Flexlån		5.433.380	5.993.000
Bankgæld		1.759.354	1.926.389
Langfristede gældsforpligtelser	4	**7.192.734**	**7.919.389**
Kortfristet del af langfristet gæld	4	610.000	155.500
Gæld til pengeinstitutter		2.457.926	2.377.452
Gæld til tilknyttede virksomheder		115.662	118.933
Anden gæld		706.404	689.202
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.889.992**	**3.341.087**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**11.082.726**	**11.260.476**
PASSIVER		**10.704.886**	**10.923.927**
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Ejendomsselskabet Vandmanden 10C ApS	5.579	5.709	
Finansielle omkostninger i øvrigt	408.913	469.171	
	414.492	**474.880**	

Materielle anlægsaktiver 2

	Ejendom
Kostpris 1. januar 2013	12.426.282
Kostpris 31. december 2013	**12.426.282**
Afskrivninger 1. januar 2013	1.502.355
Årets afskrivninger	219.041
Afskrivninger 31. december 2013	**1.721.396**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**10.704.886**

Egenkapital 3

	Kommanditist indbetaling	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	1.532.500	-1.869.049	-336.549
Ind- og udbetalt i årets løb	-430.000		-430.000
Forslag til årets resultatdisponering		388.709	388.709
Egenkapital 31. december 2013	**1.102.500**	**-1.480.340**	**-377.840**

Ifølge vedtægternes § 5 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede stamkapital. Stamkapitalen består af 10 anparter a 400 tkr.

Den eneste fuldt ansvarlige i kommanditselskabet er Ejendomsselskabet 10 C ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Den samlede kapital er tegnet af 3 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser 4

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Flexlån	5.993.000	5.881.380	448.000	3.620.000
Bankgæld	2.081.889	1.921.354	162.000	1.145.000
	8.074.889	**7.802.734**	**610.000**	**4.765.000**

Eventualposter mv. 5

Selskabet har overfor Den Jyske Sparekasse afgivet transporterklæring for nuværende og fremtidige huslejeindtægter.

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**6**

Der er i ejendommen Vandmanden 10 C, 9200 Aalborg tinglyst følgende sikkerheder:

Pantebrev Nykredit, nom. 5.993.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.
Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev, nom. 4.000.000 kr.