

XDP EJENDOMME K/S

ÅRSRAPPORT

2014

9. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2015

Jens Laulund Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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

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 Kommanditister	Ejendomsselskabet Vandmanden 10 C ApS
	Jens Laulund Mikkelsen
	Martin Kjær Guldborg
	Jens Laulund Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havnegade 18
	9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse
	Nørregade 1
	9640 Farsø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for XDP Ejendomme K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 9. februar 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 9. februar 2015

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 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.043.372	1.022.242
Af- og nedskrivninger.....		-219.041	-219.041
DRIFTSRESULTAT		824.331	803.201
Finansielle omkostninger.....	1	-428.434	-414.492
ÅRETS RESULTAT		395.897	388.709
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		395.897	388.709
I ALT		395.897	388.709

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendom		10.485.845	10.704.886
Materielle anlægsaktiver	2	10.485.845	10.704.886
ANLÆGSAKTIVER		10.485.845	10.704.886
AKTIVER		10.485.845	10.704.886
PASSIVER			
Kommanditist indbetaling		952.500	1.102.500
Overført overskud		-1.084.443	-1.480.340
EGENKAPITAL	3	-131.943	-377.840
Flexlån		4.980.631	5.433.380
Bankgæld		1.595.317	1.759.354
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.575.948	7.192.734
Kortfristet del af langfristet gæld	4	615.000	610.000
Gæld til pengeinstitutter		2.589.465	2.457.926
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.629	115.662
Anden gæld		723.746	706.404
Kortfristede gældsforpligtelser		4.041.840	3.889.992
GÆLDSFORPLIGTELSE		10.617.788	11.082.726
PASSIVER		10.485.845	10.704.886
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Ejendomsselskabet Vandmanden 10C ApS.....	5.467	5.579	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	422.967	408.913	
	428.434	414.492	

Materielle anlægsaktiver 2

	Ejendom
Kostpris 1. januar 2014.....	12.426.282
Kostpris 31. december 2014.....	12.426.282
Afskrivninger 1. januar 2014.....	1.721.396
Årets afskrivninger	219.041
Afskrivninger 31. december 2014.....	1.940.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	10.485.845

Egenkapital 3

	Kommanditist indbetaling	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	1.102.500	-1.480.340	-377.840
Ind- og udbetalt i årets løb.....	-150.000		-150.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		395.897	395.897
Egenkapital 31. december 2014.....	952.500	-1.084.443	-131.943

Ifølge vedtægternes § 5 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede stamkapital. Stamkapitalen består af 10 anpartar 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 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Flexlån	5.881.380	5.432.631	452.000	3.149.000
Bankgæld.....	1.921.354	1.758.317	163.000	982.000
	7.802.734	7.190.948	615.000	4.131.000

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.