

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 8678 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2800 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Kolding SØ**  
-----

**c/o Morten Kramer**  
**Rundforbivej 219, 1.tv., 2850 Nærum**  
-----

**CVR-nr. 29 21 73 00**  
-----

**Årsrapport for 2012**  
-----

**8. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

den <sup>9</sup>/<sub>6</sub> 2013

*Stilman*

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 .....	7
Balance pr. 31. december 2012 .....	8 - 9
Noter .....	10 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Kolding SØ.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 4. juni 2013

**Bestyrelse**

\_\_\_\_\_

Morten Kramer



Karsten Bredahl Nielsen



Ivan Thorbjørn Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Kolding SØ

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kolding SØ for regnskabsåret 1. januar -- 31. december 2012, 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Vi skal tage forbehold for værdiansættelsen af prioritetsgælden til BRF Kredit og FIF samt gældsbevægelse, der i balancen er opført med t.kr. 5.206 som følge af usikkerhed med opgørelsen af værdien på grundlag af manglende dokumentation for gældens størrelse. En afvigelse kan være såvel positiv som negativ og vil påvirke resultatet/egenkapitalen med størrelsen af afvigelsen. Vi skal endvidere tage forbehold for going concern, da der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabets finansielle situation gør at der er betydelig usikkerhed om at fremskaffe den fornødne likviditet i takt med behovet herfor opstår.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet


Vi henviser til note 1 hvori ledelsen redegør for usikkerheden om going concern.

#### 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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede.

Hellerup, den 4. juni 2013

BHA Statsautoriseret Revision A/S

  
Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

K/S Kolding SØ  
c/o Morten Kramer  
Rundforbivej 219, 1.tv.  
2850 Nærum

CVR nr. 29 21 73 00  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Bestyrelse**

Morten Cramer, formand  
Ivan Thorbjørn Petersen  
Karsten Bredahl Nielsen

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved at erhverve og udleje matr.nr. 5 K Skartved by, beliggende Gl. Skartved 5, 6091 Bjert, Kolding.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 100 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på t.kr. – 6.666.

Selskabets ejendom er blevet solgt på tvangsauktion den 31. maj 2012. Beløbet blev t.kr. 60 højere end det højeste opnåede bud på 1. auktionen. Beløbet har påvirket resultatet positivt med t.kr. 60.

Der er opkrævet t.kr. 85 af stamkapitalen i regnskabsåret. Der er ved udgangen af 2012 fire der er i restance med indbetaling opkrævede rater.

### Begivenheder efter balancedagen

Som følge af at selskabets ejendom er solgt, forventes selskabets drift at ophøre og herefter at blive opløst/likvideret.

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke herudover er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen og indregnes med i resultatopgørelsen med den andel der vedrører regnskabsåret, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grund og bygning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund og projektkostninger (udbyderhonorar).

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Bygninger 20 år

**Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>Kr.</u>	<u>2011</u> <u>Kr.</u>
Lejeindtægter		66.146	185.768
Driftsomkostninger	2	70.367	156.141
Reparation og vedligeholdelse		0	4.512
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-4.221</b>	<b>25.115</b>
Administrationsomkostninger	3	90.610	143.716
<b>Driftsresultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-94.831</b>	<b>-118.601</b>
Af- og nedskrivninger	4	-60.000	5.970.325
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>		<b>-34.831</b>	<b>-6.088.926</b>
Finansielle indtæger	5	8	10.526
Finansielle omkostninger	6	-64.791	-319.853
<b>Finansielle omkostninger, netto</b>		<b>-64.783</b>	<b>-309.327</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-99.614</b>	<b>-6.398.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:			
Overført til næste år		-99.614	-6.398.253
		<u>-99.614</u>	<u>-6.398.253</u>

## BALANCE pr. 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bygninger	7	<u>0</u>	<u>1.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.950.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>1.950.000</u>
Tilgodehavender	8	<u>45.118</u>	<u>53.932</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>45.118</u>	<u>53.932</u>
Likvide beholdninger	9	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>45.118</u>	<u>53.933</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>45.118</u></u>	<u><u>2.003.933</u></u>

## BALANCE pr. 31. december 2012 - fortsat

	<u>Note</u>	<u>31-12-2012</u> <u>kr.</u>	<u>31-12-2011</u> <u>kr.</u>
Kontant andel af stamkapital		2.173.980	2.088.980
Overført resultat		-8.839.805	-8.740.191
<b>Egenkapital</b>	10	<u>-6.665.825</u>	<u>-6.651.211</u>
Prioritetsgæld	11	0	7.514.230
Depositum		<u>0</u>	<u>33.073</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>0</u>	<u>7.547.303</u>
Prioritetsgæld, kortfristet	11	5.862.307	498.520
Spar Nord Bank A/S, huslejekonto		238.966	173.316
Mellemregning, Komplementarselskabet		21.807	26.190
Anden gæld	12	587.863	407.011
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.804</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>6.710.943</u>	<u>1.107.841</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u>6.710.943</u>	<u>8.655.144</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>45.118</u>	<u>2.003.933</u>
Personaleforhold	13		
Sikkerhedsstillelse	14		
Andre forpligtelser	15		

## NOTER

	2012	2011
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
<b>Note 1 - Going concern</b>		
Vedrørende usikkerhed om selskabets fortsatte drift, skal anføres, at selskabet er afhængig af at kunne stille den fornødne likviditet til rådighed i takt med at behovet herfor opstår. Da selskabets ejendom er solgt på tvangsauktion er der betydelig usikkerhed om at den fornødne likviditet kan skaffes og dermed betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften i det kommende år.		
<b>Note 2 - Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	28.245	62.539
Ejendomsskat, regulering 2010	0	-66.000
Forsikring	35.978	34.578
Tomgangsvarme, el og vand	6.144	101.212
Udlejningsomkostninger	0	23.812
	<u>70.367</u>	<u>156.141</u>
<b>Note 3 - Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	36.329	35.088
Administration, panthaverregnskab	20.000	0
Advokat og incassoomkostninger	12.760	49.150
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	17.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering tidligere år	0	331
Revisor, andre ydelser	0	24.419
Porto og gebyrer	2.880	3.995
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.641	3.807
Generalforsamling og mødeudgifter	0	9.426
	<u>90.610</u>	<u>143.716</u>
<b>Note 4 - Af- og nedskrivninger</b>		
Bygninger	<u>-60.000</u>	<u>5.970.325</u>

## NOTER - fortsat

	2012	2011
	Kr.	Kr.
<b>Note 5 - Finansielle indtæger</b>		
Banker	8	1
Debitorer	0	3.100
Rentegodtgørelse tilbagebetaling af ejendomsskat	0	7.425
	<u>8</u>	<u>10.526</u>
<b>Note 6 - Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	0	230.102
Renteudgifter bank, erhvervslån	49.313	49.845
Renteudgifter bank, huslejekonto	15.279	11.220
Renteudgifter, gældsbrev	0	19.829
Renteudgifter, gældsbrev komplementar	0	8.750
Kreditorer mv.	199	107
	<u>64.791</u>	<u>319.853</u>
	<b>31-12-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>Note 7 - Bygninger</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	10.300.000	10.300.000
Afgang	<u>10.300.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris, ultimo</b>	<u>0</u>	<u>10.300.000</u>
Af- og nedskrivninger, primo	8.350.000	2.379.675
Af- og nedskrivninger, årets afgang	-8.290.000	0
Af- og nedskrivninger	<u>-60.000</u>	<u>5.970.325</u>
<b>Værdiregulering, ultimo</b>	<u>0</u>	<u>8.350.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<u>0</u>	<u>1.950.000</u>

## NOTER - fortsat

	31-12-2012	31-12-2011
	kr.	kr.
<b>Note 8 - Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende indskud fra kommanditister	33.533	9.533
Tilgodehavende moms	1.204	11.326
Tilgodehavende husleje	0	33.073
Tilgodehavende vand- og varmeafregninger	10.381	0
	<u>45.118</u>	<u>53.932</u>
<b>Note 9 - Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank, konto 456 733 0171	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Note 10 - Egenkapital</b>		
Samlet stamkapital 100 anpartar á kr. 29.100	<u>2.910.000</u>	<u>2.910.000</u>
Kontant indbetalt stamkapital primo	2.088.980	1.368.980
Opkrævet i 2012	85.000	720.000
Kontant indbetalt stamkapital ultimo	<u>2.173.980</u>	<u>2.088.980</u>
Kontant indbetalt stamkapital 100 anpartar á kr. 13.689,80		
Overført resultat primo	-8.740.191	-2.341.938
Overført af årets resultat	-99.614	-6.398.253
	<u>-8.839.805</u>	<u>-8.740.191</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-6.665.825</u>	<u>-6.651.211</u>

**NOTER - fortsat**

	31-12-2012	31-12-2011
	kr.	kr.
<b>Note 11 - Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, lån 1 - BRF Kredit (FIH)	3.005.327	5.035.015
Prioritetsgæld, lån 2 - FIH	1.931.154	1.931.154
Spar Nord Bank A/S, Erhvervslån	530.397	651.152
Gældsbrief	270.429	270.429
Gældsbrief Komplementar	125.000	125.000
	<u>5.862.307</u>	<u>8.012.750</u>
Heraf kortfristet del	<u>-5.862.307</u>	<u>-498.520</u>
	<u>0</u>	<u>7.514.230</u>
<b>Note 12 - Anden gæld</b>		
Skyldige gebyrer mv.	949	949
Skyldige terminsydelser	273.410	273.410
Skyldige pantebrevsydelser	33.050	33.050
Indbetalt resthæftelse, Tommy Køster	76.102	82.102
Indbetalt resthæftelse, Karsten B. Nielsen	76.102	0
Indbetalinger, ej identificeret	90.000	0
Skyldig advokat	8.250	0
Skyldig revision	15.000	17.500
Skyldig administration	15.000	0
	<u>587.863</u>	<u>407.011</u>

**Note 13 - Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

**Note 14 - Sikkerhedsstillelser**

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.

**Note 15 - Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten og noter.