

# **K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing**

CVR-nr. 27 64 49 10

## **Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 16

---

---

**Selskabet**

---

K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing  
c/o Svanen Management ApS  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Telefon: 87 22 45 45  
Telefax: 87 22 45 55  
CVR-nr.: 27 64 49 10

---

**Bestyrelse**

---

Lars Tromborg, formand  
Lars Damgaard Hansen  
Michael Brixhuus

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. april 2013

**Bestyrelsen**

Lars Tromborg  
Formand

Lars Damgaard Hansen

Michael Brixhuus

**Til kapitalejeren i K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ahlefeldtsgade 6-8A, Rudkøbing for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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.

Aarhus, den 5. april 2013

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen matr.nr. RUB 0089 E, Rudkøbing Bygrunde, beliggende Ahlefeldtsgade 6 - 8 A, Rudkøbing.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -3.491.337, foreslås af ledelsen overført til næste år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2012 i alt DKK 6.857.290.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat til en værdi svarende til hvad man efter regnskabsårets udløb har solgt ejendommen til.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

### Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra 7.419 t.dkk. til 6.518 t.dkk.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 65 t.kr.

### Fremtidsudsigter

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet afvikles inden udgangen af 2013.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt sin ejendom til den bogførte værdi. Ledelsens forventer at selskabet herefter afvikles, og at alle kreditorer indfries.

### Komplementar

SVANEN Komplementar ApS  
Vitus Beringsplads 5  
8700 Horsens

CVR nr. 26 43 57 73

## Resultatopgørelse

Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>1 Lejeindtægter</b>	<b>-3.440.537</b>	<b>845.331</b>
Ejendomsomkostninger	-21.500	-35.252
Andre eksterne omkostninger	-205.380	-134.687
<b>Bruttotab</b>	<b>-3.667.417</b>	<b>675.392</b>
Andre finansielle indtægter	644.853	29
Andre finansielle omkostninger	-468.772	-525.053
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.491.336</b>	<b>150.368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-3.491.336	150.368
<b>I alt</b>	<b>-3.491.336</b>	<b>150.368</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.550.000	10.800.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.550.000</b>	<b>10.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.550.000</b>	<b>10.800.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.883
	Andre tilgodehavender	6.719	12.540
	Krav på indbetaling af selskabskapital	6.954.697	7.106.806
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	34.168	48.633
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.995.584</b>	<b>7.173.862</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.059</b>	<b>173.167</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.027.643</b>	<b>7.347.029</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.577.643</b>	<b>18.147.029</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	9.900.000	9.900.000
	Overført resultat	-3.042.710	448.626
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.857.290</b>	<b>10.348.626</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.472.320	2.764.210
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.579.211	4.410.432
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.051.531</b>	<b>7.174.642</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	498.469	417.110
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.800	12.800
	Anden gæld	157.553	193.851
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>668.822</b>	<b>623.761</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.720.353</b>	<b>7.798.403</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.577.643</b>	<b>18.147.029</b>

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

## **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## **VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudt skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne personligt.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

---

**1. Nettoomsætning**

Lejeindtægter	859.463	845.331
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-4.300.000	0
I alt	-3.440.537	845.331

---

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grund e og bygning er
Kostpris pr. 31.12.11	20.575
Tilgang i året	50.000
Kostpris pr. 31.12.12	70.575
Værdiregulering pr. 31.12.11	179.425
Årets værdiregulering	100.000
Værdiregulering pr. 31.12.12	120.575
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	150.000

Investerings ejendommen måles på balancedagen til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat til en værdi svarende til hvad man efter regnskabsårets udløb har solgt ejendommen til.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

Årstal	2012	2011	2010
Værdi af ejendom	6.550	10.800	10.800
Årets resultat	-3.491	150	145
Egenkapital	6.857	10.348	10.198

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	9.900.000	298.258
Forslag til resultatdisponering	0	150.368
Saldo pr. 31.12.11	9.900.000	448.626

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	9.900.000	448.626
Forslag til resultatdisponering	0	-3.491.336
Saldo pr. 31.12.12	9.900.000	-3.042.710

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	293.687	1.521.790	2.766.007	2.998.662
Kreditinstitutter i øvrigt	204.782	3.900.253	3.783.993	4.593.090
I alt	498.469	5.422.043	6.550.000	7.591.752

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.766 samt gæld til private pantebreve t.DKK 3.784 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.550.

## **6. Nærtstående parter**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Steen Tipsmark  
Lene Stenberg  
Lars Tromborg  
Jakob Hougaard Sørensen  
Lars Damgaard Hansen  
Carsten Høxbro Mørk  
Bjarne Pihl.