

K/S VINDINGGÅRD CENTRET, VEJLE

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/04/2013

Brian I. Petersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S VINDINGGÅRD CENTRET, VEJLE
Taastrup Hovedgade 72
2630 Taastrup

Telefonnummer: 24787493

e-mailadresse: mail@connla.dk

CVR-nr: 30989570

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

SAND OG MIKKELSEN REVISION, STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Runetoften 14

8210 Århus V

CVR-nr: 33160364

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 for K/S Vindinggård Centret, Vejle.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultat 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.

Taastrup, den 02/04/2013

Direktion

Carsten Weisbach Jensen

Bestyrelse

Morten Kristensen

John Christensen

Carsten Weisbach Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Vindinggård Centret, Vejle

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vindinggård Centret, Vejle for regnskabsåret 1. januar – til 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 vurderingen 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 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

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5. Det fremgår heraf, at der kan være usikkerhed om selskabet har tilstrækkelig likviditet til dækning af afdrag på selskabets gæld og at der vil være behov for øgede indbetalinger fra kommanditister.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Århus, 02/04/2013

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
SAND OG MIKKELSEN REVISION, STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov. Selskabets egen drift er således ikke tilstrækkelig til finansiering af løbende afdrag på langfristet gæld.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I regnskabsåret har det været muligt at foretage en tilbageførsel af tidligere foretagen nedskrivning af stamkapital i forbindelse med genoptagelse af indbetalinger fra en kommanditist. Dette har positivt påvirket selskabets egenkapital.

Fortsat drift

I 2013 påbegyndes afdrag på prioritetsgæld. Med de nuværende indbetalinger fra kommanditister og likvide beholdninger forventes der at være tilstrækkelig likviditet til dækning af afdrag i 2013. Der kan dog være behov for øgede indbetalinger fra kommanditister i mindre grad i 2013, ligesom der fremadrettet fra 2014 vil være behov for øgede indbetalinger fra kommanditister. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske, men der kan være usikkerhed herom.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har med virkning for sammenligningstallene for 2011 valgt at nedskrive selskabets ejendom med 1,5 mio. og behandlet denne som en fundamental fejl vedrørende 2011.

Ledelsen er dog vidende om, at der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendomme, men under hensyntagen til den gode placering af ejendommen og den foretagne nedskrivning, vurderes usikkerhed at være af mindre størrelse. Afkastkrav er opgjort til 6,22 %.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fundamental fejl

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten har ledelsen overvejet værdiansættelsen af selskabets ejendom, og konstateret behov for en regulering af værdien af ejendommen. Ligeledes har ledelsen vurderet, at ændringen burde være foretaget i 2011, hvor der blev konstateret en generelt stigning i krav til afkast for investeringsejendomme, hvorfor ændringen af værdien er behandlet som en fundamental fejl vedrørende 2011. Ændringen har påvirket primo egenkapitalen negativt med t.kr. 1.500 ligesom sammenligningstallene for resultatopgørelsen for 2011 er påvirket med samme beløb.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse

Omsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Aktuel og udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten, da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes til kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 50 %

Investeringsejendommen nedskrives til den højeste værdi af enten kapitalværdien eller salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide Beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger omstændigheder, der kan indikere behov for nedskrivning.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved afvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		1.082.469	1.066.594
Eksterne omkostninger		-192.909	-221.301
Bruttoresultat		889.560	845.293
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-170.122	-1.670.122
Resultat af ordinær primær drift		719.438	-824.829
Andre finansielle indtægter		410	26.374
Øvrige finansielle omkostninger		-591.560	-645.985
Ordinært resultat før skat		128.288	-1.444.440
Ekstraordinært resultat før skat		128.288	-1.444.440
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		128.288	-1.444.440
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		128.288	
I alt		128.288	

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		14.591.389	14.761.511
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.591.389	14.761.511
Anlægsaktiver i alt		14.591.389	14.761.511
Andre tilgodehavender	2	2.680.833	2.720.322
Tilgodehavender i alt		2.680.833	2.720.322
Likvide beholdninger		201.131	16.289
Omsætningsaktiver i alt		2.881.964	2.736.611
AKTIVER I ALT		17.473.353	17.498.122

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		5.446.139	5.021.628
Overført resultat		-1.865.395	-1.993.683
Egenkapital i alt	3	3.580.744	3.027.945
Gæld til realkreditinstitutter		8.988.662	9.573.763
Kreditinstitutter i øvrigt		3.499.462	4.187.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.488.124	13.760.855
Gæld til realkreditinstitutter		618.841	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		458.816	460.969
Anden gæld		326.828	248.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.404.485	709.322
Gældsforpligtelser i alt		13.892.609	14.470.177
PASSIVER I ALT		17.473.353	17.498.122

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	17.022.825
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	17.022.825
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-2.261.314
Årets afskrivning	-170.122
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-2.431.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.591.389

2. Andre tilgodehavender

	2012 kr.	2011 kr.
Tilgodehavender hos kommanditister primo	2.720.322	3.860.156
Indbetalt i året	-464.000	-311.462
Hensættelse tab kommanditist	424.511	-828.372
	2.680.833	2.720.322

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt t.kr. 462, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden ud over 1 år.

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	5.021.628	-493.683	4.527.945

Fundamental fejl nedskrivning ejendom	0	-1.500.000	-1.500.000
Tilbageført hensættelse tab stamkapital	424.511	0	424.511
Årets resultat	0	128.288	128.288
Egenkapital ultimo	5.446.139	-1.865.395	3.580.744

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 7.825 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 24.

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

I 2013 påbegyndes afdrag på prioritetsgæld. Med de nuværende indbetalinger fra kommanditister og likvide beholdninger forventes der at være tilstrækkelig likviditet til dækning af afdrag i 2013. Der kan dog være behov for øgede indbetalinger fra kommanditister i mindre grad i 2013, ligesom der fremadrettet fra 2014 vil være behov for øgede indbetalinger fra kommanditister. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske, men der kan være usikkerhed herom.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst sikkerhed med nom. EUR 1.287.800. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 14.591.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev med t.kr. 6.400. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 14.591.

Pengeinstitut har uigenkaldelig transport i den til enhver tid værende resthæftelse. Tilgodehavender hos kommanditister udgør ifølge årsregnskab t.kr. 2.681.

Selskabet har overfor pengeinstitut givet transport i huslejebetaling vedrørende selskabets lejemål.