

**K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin,
Tyskland**

CVR-nr. 30 55 94 01

Årsrapport 2012

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/6 2013

Søren Heilmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juni 2013

Bestyrelse

Bent Smedsgaard Jensen

Søren Heilmann

Søren Bøving Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland 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

Vi har ikke kunnet gennemføre revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder, jf. nedenfor

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke modtaget dokumentation for ejerskab og værdiansættelse af ejendommen, herunder størrelsen af de regnskabsmæssige afskrivninger, samt den til ejendomme anførte gæld til realkreditinstitutter. Der er usikkerhed om, hvorvidt ejendommen rent faktisk ejes af selskabet. Vi har ikke kunnet få adgang til regnskabsmateriale, der vedrører ejendommen. Vi tager derfor forbehold for årsrapporten og sammenligningstal som helhed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen på årsrapporten.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at kommanditisterne efter vores opfattelse ikke kan foretage skattemæssige afskrivninger på ejendommen som følge af usikkerheden om ejerskabet.

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.

Odense, den 3. juni 2013

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland Vestergade 15, 1 5100 Odense C
	CVR-nr.: 30 55 94 01 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Bent Smedsgaard Jensen Søren Heilmann Søren Bøving Andersen
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Komplementar	Ejendomsselskabet Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland ApS Vestergade 15, 1 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 680.760, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 3.978.076.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Der er usikkerhed omkring den faktiske gennemførelse af ejendomsoverdragelsen fra den tyske sælger af ejendommen. Ligeledes er der usikkerhed omkring betaling af prioritetsgæld og pantebreve. Der er verserende retssager omkring selskabts gæld til private långivere, hvor selskabet ved 1. instans er dømt til at anerkende gælden.

Kapitalberedskabet

Likviditeten i selskabet er afhængig af, at investorerne indbetaler rettidigt. Ledelsen forventer, at investorindbetalingerne vil indgå rettidigt og aflægges på den baggrund årsrapporten ud fra de kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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, herudover 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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er ikke indregnet, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Skattepligten påhviler den enkelte kommanditist.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttotab		-682.262	-308.804
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		-682.262	-308.804
Finansielle indtægter		35	44
Finansielle omkostninger	2	<u>1.467</u>	<u>-1.546.388</u>
Resultat før skat		-680.760	-1.855.148
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-680.760</u>	<u>-1.855.148</u>
Overført resultat		<u>-680.760</u>	<u>-1.855.148</u>
		<u>-680.760</u>	<u>-1.855.148</u>

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>73.674.403</u>	<u>73.674.403</u>
		<u>73.674.403</u>	<u>73.674.403</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>73.674.403</u>	<u>73.674.403</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>842.858</u>	<u>776.182</u>
		<u>842.858</u>	<u>776.182</u>
Likvide beholdninger		<u>12.447</u>	<u>49.705</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>855.305</u>	<u>825.887</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>74.529.708</u></u>	<u><u>74.500.290</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-168.800</u>	<u>-752.000</u>
Indbetalt selskabskapital		9.831.200	9.248.000
Overført resultat		<u>-5.853.124</u>	<u>-5.172.364</u>
Egenkapital i alt		<u>3.978.076</u>	<u>4.075.636</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		56.182.171	55.182.171
Anden gæld		12.840.000	1.605.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>130.562</u>	<u>139.362</u>
		<u>69.152.733</u>	<u>56.926.533</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	12.235.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.930	109.152
Anden gæld		<u>1.153.969</u>	<u>1.153.969</u>
		<u>1.398.899</u>	<u>13.498.121</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>70.551.632</u>	<u>70.424.654</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>74.529.708</u>	<u>74.500.290</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der verserer sager omkring afviklingen af ejendomshandlen. Sagerne vedrører såvel ejendommen som lån. Ledelsen har på den baggrund valgt at indregne ejendommen og lån til samme værdi som ultimo 2011. Udfaldet af sagerne og dermed den fortsatte drift er usikker.

	2012	2011
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-1.467	1.546.388
	<u>-1.467</u>	<u>1.546.388</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2012		<u>75.120.425</u>
Kostpris 31. december 2012		<u>75.120.425</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012		<u>1.446.022</u>
		<u>1.446.022</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>73.674.403</u>

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	10.000.000	-752.000	-5.172.364	4.075.636
Kontant kapitalforhøjelse	0	583.200	0	583.200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-680.760</u>	<u>-680.760</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>10.000.000</u>	<u>-168.800</u>	<u>-5.853.124</u>	<u>3.978.076</u>

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	56.182.171	56.182.171	0	0
Anden gæld	12.840.000	12.840.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	139.362	130.562	0	0
	69.161.533	69.152.733	0	0

6 Eventualposter m.v.

Der føres retssag omkring ejerforhold til selskabets ejendomme og låneforhold.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Såfremt ejendomshandlen afvikles vil ejendomme være til sikkerhed for langfristet gæld.