

**K/S Vejlevej, Horsens**  
**CVR-nr. 26025141**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19.06.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Jørgen Damkjær

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Vejlevej, Horsens  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 26025141  
Hjemsted: Allerød  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Knud Bonde  
Kurt Bob Johansen  
Steen Svendsen  
Jørgen Erhardt Hauritz

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Vejlevej, Horsens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 11.06.2013

## Bestyrelse

Knud Bonde

Kurt Bob Johansen

Steen Svendsen

Jørgen Erhardt Hauritz

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Vejlevej, Horsens

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejlevej, Horsens for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld refinansieres, samt at ejendommen genudlejes snarest. Der er endnu ikke opnået tilsagn om refinansiering, ligesom der ikke er fundet en ny lejer. Efter vores opfattelse er det ikke sandsynligt, at gælden refinansieres, og ejendommen genudlejes inden for kort tid.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 23.000 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 11.06.2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 3. december 2001, og som er beliggende på Vejlevej 10, 8700 Horsens.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommen er ikke udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har ikke været udlejet siden 29. februar 2012. Årets resultat blev et underskud på 47.843 t.kr. Resultatet er påvirket negativt af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 46.681 t.kr.

Selskabet har gennem længere tid været i gang med en salgsproces af ejendommen. Dette er imidlertid ikke sket på trods af flere interesserede købere.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 23.000 t.kr. Dagsværdien er underbygget af en ekstern vurdering samt modtaget bud på ejendommen.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med 7.917 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 6.031 t.kr. Der er således ikke dækning for 1.886 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været negativ i 2012. For 2013 budgetteres der også med et negativt likviditetsbidrag fra driften, men investorenes ekstraordinære indbetalinger forventes at dække årets ordinære afdrag på lån. Forfaldne kreditorer forventes afviklet, når ejendommen sælges.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Særlige risici

#### Finansielle risici

Kommanditselskabets 1. prioritetslån er kaldt til fuld indfrielse. Det er ledelsens vurdering, at ejendommen sælges i samarbejde med 1. prioritetsbanken.

## **Ledelsesberetning**

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		1.795.515	5.502.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(46.681.000)	(9.319.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	1.214.843
Andre eksterne omkostninger		(445.684)	(268.647)
Ejendomsomkostninger		<u>(642.761)</u>	<u>(786.882)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(45.973.930)</b>	<b>(3.657.530)</b>
Andre finansielle indtægter		1	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.868.951)</u>	<u>(2.181.894)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(47.842.880)</u></b>	<b><u>(5.839.424)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(47.842.880)</u>	<u>(5.839.424)</u>
		<b><u>(47.842.880)</u></b>	<b><u>(5.839.424)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		23.000.000	69.681.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>23.000.000</b>	<b>69.681.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.000.000</b>	<b>69.681.000</b>
Andre tilgodehavender		78.547	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		1.150.435	2.917
Periodeafgrænsningsposter		71.057	64.121
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.300.039</b>	<b>67.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>355</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.300.394</b>	<b>67.038</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.300.394</b>	<b>69.748.038</b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	13.969.343	7.633.751
Overført overskud eller underskud		<u>(21.885.974)</u>	<u>25.956.906</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(7.916.631)</u></b>	<b><u>33.590.657</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.527.162
Bankgæld		0	3.912.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.752.122
Anden gæld		<u>119.760</u>	<u>119.760</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>119.760</u></b>	<b><u>32.311.780</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	30.656.943	3.214.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		500.911	273.500
Anden gæld		<u>939.411</u>	<u>358.101</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.097.265</u></b>	<b><u>3.845.601</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.217.025</u></b>	<b><u>36.157.381</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.300.394</u></b>	<b><u>69.748.038</u></b>
Going concern	1		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	7.633.751	25.956.906	33.590.657
Kapitalforhøjelse	6.335.592	0	6.335.592
Årets resultat	0	(47.842.880)	(47.842.880)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>13.969.343</b>	<b>(21.885.974)</b>	<b>(7.916.631)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld refinansieres, samt at ejendommen genudlejes snarest. Det er ledelsens vurdering, at ejendommen sælges inden for kort tid.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.841.909	2.159.451
Øvrige finansielle omkostninger	27.042	22.443
	<u><b>1.868.951</b></u>	<u><b>2.181.894</b></u>
		<u><b>Investerings-</b></u>
		<u><b>ejendomme</b></u>
		<u><b>kr.</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>57.981.287</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>57.981.287</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(34.981.287)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>(34.981.287)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>23.000.000</b></u>

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 2.000.000 kr., svarende til 20.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 13.969.343 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2012 udgør 6.030.657 kr.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2011 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.214.000	30.656.943	0	0
Anden gæld	0	0	119.760	119.760
	<b>3.214.000</b>	<b>30.656.943</b>	<b>119.760</b>	<b>119.760</b>