

# **K/S HJERTING 2004**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/05/2013**

---

**Poul-Erik Petersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S HJERTING 2004 Havnegade 47 5500 Middelfart
	CVR-nr: 28282761 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing Danmark
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1003201372

# Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar -31. december 2012 for K/S Hjerting 2004.

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.

Middelfart, den 20/03/2013

## Direktion

ABC 1130 ApS  
Komplementar

## Bestyrelse

Huu Tri Nguyen

Thomas Ørum Steenberg

# Den uafhængige revisors erklæring om review

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S HJERTING 2004

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for K/S HJERTING 2004 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012. Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

## Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger

Uden at det gar påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5 og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet ved måling af ejendomme til dagsværdi.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 5 og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om hvorvidt der opnås tilsagn om omfinansiering af ejendommen. Ledelsen bedømmer, at omfinansieringen og løbetidsforlængelsen på gældsbreve vil blive gennemført og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Kolding, 20/03/2013

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Bytoften 20, Hjerting v/Esbjerg.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelse. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje for 2013. Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 10%. Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau. Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet arbejder på at gennemføre en omfinansiering af ejendommen, idet afdragsbyrden på den nuværende finansiering er for høj for likviditeten. Det er ledelsens vurdering, at denne omfinansiering kan gennemføres i løbet af 2013. Såfremt at de omtalte forventninger ikke sikrer en positiv eller neutral likviditetsvirkning vil selskabet anmode ejerkredsen om at tilføre den nødvendige likviditet. Det er dog ledelsens vurdering at de omtalte tiltag og forventninger er tilstrækkelige til at sikre et tilfredsstillende likviditetsforløb fremover. Herudover forventes det inden 30.6.2013 at en del af den langfristede gæld bliver ændret til pantebrevsfinansiering med en længere løbetid end tidligere, hvilket medfører et reduceret likviditetskrav. Som følge heraf, er selskabets regnskab afløst af forudsætning af fortsat drift.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Hjerting 2004 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning eller 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.

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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Forpligtelser i fremmed valutamáles til børskursen på statusdagen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		1.656.189	1.668.849
Ejendomsomkostninger .....		147.754	-83.476
Administrationsomkostninger .....		-259.163	-304.810
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.544.780</b>	<b>1.280.563</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.544.780</b>	
Andre finansielle indtægter .....		0	122
Andre finansielle omkostninger .....		-1.163.432	-1.073.393
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>381.348</b>	<b>207.292</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>381.348</b>	<b>207.292</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>381.348</b>	<b>207.292</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		23.200.000	23.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>23.200.000</b>	<b>23.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>23.200.000</b>	<b>23.200.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		32.473	838
Andre tilgodehavender .....		44.703	28.073
Periodeafgrænsningsposter .....		750	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>77.926</b>	<b>28.911</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>77.926</b>	
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>23.277.926</b>	

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		650.000	650.000
Andre reserver .....		4.635.558	4.254.211
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.285.558</b>	<b>4.904.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.152.816	11.165.415
Kreditinstitutter i øvrigt .....		4.060.973	3.635.623
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		468.433	473.792
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>15.682.222</b>	<b>15.274.830</b>
Gæld til banker .....		799.522	792.499
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		160.750	909.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		566.179	608.770
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	60.035
Anden gæld .....		736.102	591.783
Del af periodeafgrænsningsposter .....		47.593	87.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.310.146</b>	<b>3.049.870</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.992.368</b>	<b>18.324.700</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>23.277.926</b>	<b>23.228.911</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<b>Investerings- ejendom</b>
Kostpris 1. januar 2012	18.705.900
<b>Tilgang</b>	<b>18.705.900</b>
Opskrivninger 1. januar 2012	4.494.100
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>	<b>4.494.100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>23.200.000</b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Kommanditist-indbetalinger</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Ialt</b>
Egenkapital 1. januar 2012	650.000	4.254.210	4.904.210
Forslag til resultatfordeling		381.348	381.348
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>650.000</b>	<b>4.635.558</b>	<b>5.285.558</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2012 650.000 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>1/1 2012 Gæld ialt</b>	<b>31/12 2012 Gæld ialt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
FS Property Finance	11.962.415	11.152.816	0	11.152.816
Gældsbreve	3.747.623	4.221.723	160.750	2.397.069

Huslejedeposita	473.792	468.433	0	468.433
	<b>16.183.830</b>	<b>15.842.972</b>	<b>160.750</b>	<b>14.018.318</b>

#### 4. Oplysning om usædvanlige forhold

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje for 2013.

Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 7,7 %.

Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

Selskabet arbejder på at gennemføre en omfinansiering af ejendommen, idet afdragsbyrden på den nuværende finansiering er for belastende for likviditeten. Det er ledelsens vurdering, at denne omfinansiering kan gennemføres i løbet 2013. Såfremt at de omtalte tiltag og forventninger ikke sikrer en positiv eller neutral likviditetsvirkning vil selskabet anmode ejerkredsen om at tilføre den nødvendige likviditet. Det er dog ledelsens vurdering at de omtalte tiltag og forventninger er tilstrækkelige til at sikre et tilfredsstillende likviditetsforløb fremover. Herudover er en del af den langfristede gæld ændret til pantebrevsgæld med en længere løbetid end tidligere, hvilket medfører et reduceret likviditetskrav. Som følge heraf, er selskabets regnskab aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter og pantebrevskreditorer, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 23.200 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld og gældsbreve udstedt ejerpantebreve på i alt 800 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Der er foretaget udlæg for i alt 113 tkr. i ovenstående investeringsejendom til sikkerhed for leverandørgæld og anden gæld.

Til sikkerhed for gæld til Thomas Steenberg er der givet transport i de på ejendommen til enhver tid værende lejeindtægter.