




KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Holbæk Industri Syd

Årsrapport 2012

*Godkendt på selskabets generalforsamling
den 14/6 2013*

som dirigent: 
Bendt Mortensen

CVR-nr. 26 33 09 12
941394 12001 / Årsrapport 2011 - 160412

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for K/S Holbæk Industri Syd.

Årsrapporten er aflagt 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. maj 2013
Bestyrelse:

Ole Blichfeldt

Knud Christian Nielsen

Henrik Skovsgaard Troelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Holbæk Industri Syd

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holbæk Industri Syd for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet 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 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver, at selskabet ikke er at betragte som going concern og derfor har aflagt regnskab på grundlag af realisationsværdier.

Selskabet har ikke overholdt bestemmelserne for indberetning af rettidig moms, hvorfor bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 31. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Tom B. Lassen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Holbæk Industri Syd
c/o Difko Administration A/S
Sønderbrogade 76
8700 Horsens

Telefon: 33 88 22 30

CVR-nr.: 26 33 09 12

Hjemsted: Horsens

Stiftet: 16. juli 2001

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Ole Blichfeldt
Knud Christian Nielsen
Henrik Skovsgaard Troelsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Bank

Sparbank, Skive

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Højvangen 5, Holbæk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 15.523 tkr. Balancesummen udgør 7.288 tkr., og selskabets egenkapital er negativ med 10.757 tkr. I resultatet indgår en nedskrivning på ejendommen på 15 mio. kr.

Selskabet har tabt sin kapital, og er under afvikling, hvorfor selskabet ikke er at betragte som going concern. På baggrund heraf er der sket aflæggelse af regnskabet efter realisationsværdier.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Holbæk Industri Syd for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet er under afvikling, hvorfor selskabets regnskab er aflagt efter realisationsværdier.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter. Huslejeindtægten er periodiseret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger består af omkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder forsikring, ejendomsskat samt vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende ledelse samt administration af kommanditselskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Skat beregnes ikke og afsættes ikke i årsrapporten, da K/S Holbæk Industri Syd ikke er et selvstændigt skattesubjekt. De skatterelevante poster medtages i de enkelte kommanditisters selvangivelse.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforskel og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra eksternt vurderingsmand.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser og øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Huslejeindtægter		465.900	442
Andre driftsindtægter		1.200.000	0
Ejendomsomkostninger		-38.669	-430
Bruttoresultat		1.627.231	12
Administrationsomkostninger		-147.300	-367
Resultat før værdiregulering		1.479.931	-355
Årets værdiregulering af grund og bygning		-15.000.000	0
Resultat før finansiering m.v.		-13.520.069	-355
Finansielle indtægter	2	118	6
Finansielle omkostninger	3	-2.003.030	-825
Regnskabsmæssigt resultat		-15.522.981	-1.174
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-15.522.981	-1.174
		-15.522.981	-1.174

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4	7.000.000	22.000
Anlægsaktiver i alt		7.000.000	22.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		60.000	263
		60.000	263
Værdipapirer		0	1.200
Likvide beholdninger		228.238	175
Omsætningsaktiver i alt		288.238	1.638
AKTIVER I ALT		7.288.238	23.638

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Kapitalkonto	5		
Stamkapital		600.000	600
Frie reserver		4.106.000	3.606
Overført resultat		-15.463.030	60
Egenkapital i alt		-10.757.030	4.266
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6	0	16.761
Depositum		0	1.200
		0	17.961
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	17.107.077	460
Gæld til Komplementarselskabet Holbæk Industri Syd ApS		151.059	146
Anden gæld		787.132	805
		18.045.268	1411
Gældsforpligtelser i alt		18.045.268	19.372
PASSIVER I ALT		7.288.238	23.638
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige forhold vedrørende ledelsesberetningen

Som det fremgår af ledelsesberetningen, har selskabet tabt sin kapital, og er under afvikling, hvorfor selskabet ikke er at betragte som going concern. På baggrund heraf er der sket aflæggelse af regnskabet efter realisationsværdier.

	2012	2011
		tkr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bankindestående	118	0
Renteindtægter, gældsbev	0	6
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>118</u>	<u>6</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetslån	258.403	810
Renteomkostninger, banklån og gebyr	2.903	4
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed	10.975	11
Renteomkostninger, tabt gældsbev	5.750	0
Realiseret tab værdipapirer	1.199.999	0
Realiseret tab gældsbev	225.000	0
Realiseret tab ved overtagelse af lån, Denka Holding Danmark A/S	300.000	0
	<u>2.003.030</u>	<u>825</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012		29.558.477
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2012		<u>29.558.477</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2012		-7.558.477
Årets værdiregulering af grund og bygning		-15.000.000
Op- og nedskrivninger 31. december 2012		<u>-22.558.477</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>7.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012		<u>16.500.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kapitalkonto

	1/1 2012	Ind-/udbetalt kapital	Forslag til årets resultatfordeling	31/12 2012
Stamkapital	600.000	0	0	600.000
Frie reserver	3.606.000	500.000	0	4.106.000
Overført resultat	59.951	0	-15.522.981	-15.463.030
	<u>4.265.951</u>	<u>500.000</u>	<u>-15.522.981</u>	<u>-10.757.030</u>

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter a 7.500 kr.

6 Kort- og langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/1 2012	Gæld i alt 31/12 2012	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	17.220.945	17.107.077	0	0	0
Depositum	1.200.000	0	0	0	0
	<u>18.420.945</u>	<u>17.107.077</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Da virksomheden er i restance til FIH Bank med betaling af ydelser på lånene, har FIH Bank ved brev af 24. juli 2012 opsagt lånene med virksomheden til fuldstændig indfrielse. Parterne har i 2013 indgået en aftale omkring afståelse af ejendommen til 7. mio. kr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.107 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet, på i alt 7.400 tkr., er deponeret til sikkerhed for eventuel bankgæld.