

K/S Vimmelskiftet/Østergade

CVR-nr. 26 89 19 22

Årsrapport

2012

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/4 2013.



Morten Bay Brødbeck
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Vimmelskafte/Østergade.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

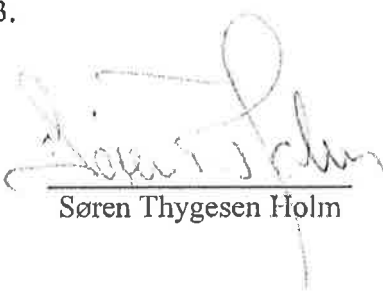
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2013.

Bestyrelse


Ebbe Skovsgaard
Søren Thygesen Holm
Jens Peter Jørck

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vimmelskaftet/Østergade.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskaftet/Østergade for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 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.

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.

København, den 12. marts 2013.

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vimmelskftet/Østergade Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 26 89 19 22 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Vimmelskftet/Østergade
Bestyrelse	Ebbe Skovsgaard Søren Thygesen Holm Jens Peter Jørck
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 3.798.181, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 11.598.181. Årets resultat er påvirket af værdireguleringen på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 42.304.162.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,00% er dagsværdien for ejendomme 100 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -5,1 mio. kr. og ca. 5,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Vimmelskafte/Østergade er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investeringsejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Egne anparter

Kostprisen ved erhvervelse af egne anparter posteres direkte på egenkapitalen ved modregning i selskabets frie reserver.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	6.034.659	5.862
(1) Driftsomkostninger.....	761.952	895
BRUTTORESULTAT.....	5.272.707	4.967
(2) Administrationsomkostninger.....	132.219	112
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	5.140.488	4.855
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	1.342.307	3.585
DRIFTSRESULTAT.....	3.798.181	1.270
(4) Værdiregulering.....	7.800.000	1.927
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	11.598.181	3.197
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	11.598.181	3.197
Årets udlodning.....	-2.000.000	-2.300
	9.598.181	897

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012
A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5) Investeringsejendomme.....	107.800.000	100.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	107.800.000	100.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende hos lejere	0	0
Andre tilgodehavender.....	218.216	240
Tilgodehavender i alt.....	218.216	240
Likvide beholdninger.....	0	22
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	218.216	262
AKTIVER I ALT.....	108.018.216	100.262

PASSIVER

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	7.115.000	7.115
(7) Overført resultat.....	35.189.162	28.291
EGENKAPITAL I ALT.....	42.304.162	35.406
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Prioritetsgæld.....	61.000.000	61.007
ApS Komplementarselskabet Vimmelskiftet/Østergade.....	123.035	121
Deposita.....	2.354.193	2.318
(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	63.477.228	63.446
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	0
Kassekredit (max. kr. 2.750.000).....	1.783.019	857
(10) Anden gæld.....	418.272	425
Varme og fællesomkostningsregnskab	35.535	128
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	2.236.826	1.410
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	65.714.054	64.856
PASSIVER I ALT.....	108.018.216	100.262

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2011
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ejendomsskat.....	762.028	859
Rejseudgifter.....	0	3
Reparation og vedligeholdelse.....	2.481	32
Regulering vedr. fællesomkostninger tidl. år.....	-7.947	0
Bygningsforsikring.....	5.390	1
	761.952	895
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabsadministration.....	73.195	72
Komplementarvederlag.....	1.250	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.000	35
Revision og regnskabsmæssig assistance, regulering tidl. år..	-10.000	0
Advokat.....	35.000	0
Konsulentonorar.....	0	3
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	2.774	1
	132.219	112
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter, banklån.....	1.320.877	3.504
ApS Komplementarselskabet Vimmelskafte / Østergade.....	1.203	1
Renteudgifter, bank.....	4.011	9
Låneomkostninger.....	15.000	85
Bankgebyrer.....	1.333	1
	1.342.424	3.600
 Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	117	15
	117	15
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	1.342.307	3.585

		2011
		i tkr.
4 VÆRDIREGULERING		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	7.800.000	0
Finansiering, værdiregulering i året.....	0	1.927
	<u>7.800.000</u>	<u>1.927</u>
 5 INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris 1. januar 2012.....		68.775.000
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
		<u>68.775.000</u>
Kostpris 31. december 2012.....		68.775.000
 Værdiregulering 1. januar 2012.....		31.225.000
Værdireguleringer i året		7.800.000
		<u>39.025.000</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....		39.025.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		<u>107.800.000</u>
 6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL		
100 kommanditanparter á kr. 71.150.....		<u>7.115.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 320.000.....		<u>32.000.000</u>
Egne kommanditanparter i stk.....		<u>10</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....		<u>4.230.416</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	28.290.981
Køb af egne komanditanparter.....	-2.700.000
Årets overførsel.....	<u>9.598.181</u>
Saldo 31. december 2012.....	<u><u>35.189.162</u></u>

8 PRIORITETSGÆLD

	Kursværdi	Lånerestgæld
Handelsbanken.....	<u>61.000.000</u>	<u>61.000.000</u>
Saldo 31. december 2012.....	<u><u>61.000.000</u></u>	<u><u>61.000.000</u></u>

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder kr. 0 indenfor 1 år og kr. 61 mio. efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Moms.....	373.284
Diverse.....	14.988
Revisor.....	<u>30.000</u>
	<u><u>418.272</u></u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for långiver er der lyst pantebreve på kr. 68.727.000.