



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HAUGAARD NIELSEN INVEST

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2013**

Claus Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 20. marts - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Haugaard Nielsen Invest Toldbod Plads 2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 34 47 66 32 Stiftet: 20. marts 2012 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 20. marts - 31. december
Direktion	Claus Nielsen Rasmus Haugaard
Komplementarer	Gjersholt Invest ApS Vinkel Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Nibevej 6 9200 Aalborg SV

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 20. marts - 31. december 2012 for K/S Haugaard Nielsen Invest.

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 20. marts - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. februar 2013

Direktion

Claus Nielsen

Rasmus Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementarerne og kommanditisterne i K/S Haugaard Nielsen Invest

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Haugaard Nielsen Invest for regnskabsåret 20. marts - 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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.

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 20. marts - 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.

Aalborg, den 7. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder særligt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår.

Selskabet har primo marts 2012 erhvervet ejendommen Lansen 15 i Svenstrup. Ejendommen har fra 1. juli 2012 været fuldt udlejet.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Haugaard Nielsen Invest for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Der indregnes ikke skatter, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Udskudt skat påhviler kommanditaktionærerne personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 20. MARTS - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.
BRUTTOTAB		-146.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.595.981
DRIFTSRESULTAT		-1.742.920
Andre finansielle omkostninger.....		-220.520
ÅRETS RESULTAT		-1.963.440
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-1.963.440
I ALT		-1.963.440

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		7.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	7.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.400.000
Andre tilgodehavender.....		3.040
Tilgodehavender.....		3.040
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.040
AKTIVER.....		7.403.040
PASSIVER		
Kommanditanpartskapital.....		550.000
Overført overskud.....		-1.963.440
EGENKAPITAL.....	2	-1.413.440
Banklån.....		345.747
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		7.920.000
Huslejedeposita.....		262.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.528.247
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	194.000
Anden gæld.....		94.233
Kortfristede gældsforpligtelser.....		288.233
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.816.480
PASSIVER.....		7.403.040
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Ejerforhold	6	

NOTER

	2012 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Investerings- ejendomme	
Tilgang	8.995.981	
Kostpris 31. december 2012.....	8.995.981	
Årets værdireguleringer.....	-1.595.981	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....	-1.595.981	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	7.400.000	
 Egenkapital		 2
	Kommandit- anpartskapital	Overført overskud
		I alt
Egenkapital ved stiftelse.....	100.000	0
Kapitalforhøjelse.....	450.000	450.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.963.440
		-1.963.440
Egenkapital 31. december 2012.....	550.000	-1.963.440
		-1.413.440
		 2012 kr.
Kommanditanpartskapital		
Kommanditanpartskapitalen er fordelt således:		
Kommanditanparter, 550.000 stk. a nom. 1 kr.....		550.000
		550.000
 Langfristede gældsforpligtelser		 3
	20/3 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt
		Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	539.747
Gæld til kreditinstitutter i		194.000
øvrigt.....	0	7.920.000
Huslejedeposita.....	0	262.500
		0
	0	8.722.247
		194.000
		7.017.500
 Eventualposter mv.		 4
Ingen.		

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 12.200 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.400 tkr. Ejerpantebreve på i alt 12.200 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerforhold**6**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af kapitalen:

Claus Nielsen
Vinkel Allé 6
9000 Aalborg

Rasmus Haugaard
Dronning Christines Vej 30
9000 Aalborg