
K/S Eriksfält, Malmö

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 27 25 88 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/5 2013

Thomas Birkedal
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Eriksfält, Malmø.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2013

Bestyrelse

Michael Christensen
formand

Henrik Langkilde

Christian Lanng Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Eriksfält, Malmö

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eriksfält, Malmö for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 23. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Eriksfält, Malmø
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 27 25 88 32
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holstebro

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Eriksfält, Malmø

Bestyrelse

Michael Christensen, formand
Henrik Langkilde
Christian Lanng Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom. Selskabet har investeret i en butiksjendom beliggende i Malmø. Ejendommen er solgt i 2012.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 4.347.843, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 6.454.654.

Årets resultat er påvirket negativt af tab ved salg af ejendom med DKK 5.596.145.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning		8.201.326	10.843.989
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-830.759	-632.806
Andre eksterne omkostninger		-1.432.856	-780.881
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.937.711	9.430.302
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-5.596.145	-21.477.715
Bruttoresultat efter værdireguleringer		341.566	-12.047.413
Resultat før finansielle poster		341.566	-12.047.413
Finansielle indtægter	2	355.088	50.291
Finansielle omkostninger	3	-5.044.497	-5.700.318
Årets resultat		-4.347.843	-17.697.440

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-4.347.843	-17.697.440
		-4.347.843	-17.697.440

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		0	139.144.560
Materielle anlægsaktiver	4	0	139.144.560
Anlægsaktiver		0	139.144.560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		357.920	0
Andre tilgodehavender		980.313	1.050.195
Periodeafgrænsningsposter		0	128.984
Tilgodehavender		1.338.233	1.179.179
Likvide beholdninger		13.462.255	5.036.272
Omsætningsaktiver		14.800.488	6.215.451
Aktiver		14.800.488	145.360.011

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital		6.400.000	6.400.000
Overført resultat		54.654	28.084.445
Egenkapital	5	6.454.654	34.484.445
Kreditinstitutter		0	90.351.905
Anden gæld		77.255	72.988
Langfristede gældsforpligtelser	6	77.255	90.424.893
Kreditinstitutter	6	0	1.792.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser		354.262	325.593
Anden gæld	6	7.914.317	15.840.397
Periodeafgrænsningsposter		0	2.492.260
Kortfristede gældsforpligtelser		8.268.579	20.450.673
Gældsforpligtelser		8.345.834	110.875.566
Passiver		14.800.488	145.360.011
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	-10.667.104
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-10.810.611
Salg af ejendomme	-5.596.145	0
	<u>-5.596.145</u>	<u>-21.477.715</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	22.163	50.291
Valutakursreguleringer	332.925	0
	<u>355.088</u>	<u>50.291</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.044.497	5.127.264
Valutakurstab	0	573.054
	<u>5.044.497</u>	<u>5.700.318</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	110.240.595
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Afgang i årets løb	-110.240.595
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	11.009.974
Årets tilbageførte værdireguleringer	-11.009.974
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	6.400.000	28.084.445	34.484.445
Valutakursregulering	0	1.456.979	1.456.979
Udloddet til investorer	0	-15.560.000	-15.560.000
Svensk skat	0	-9.578.927	-9.578.927
Årets resultat	0	-4.347.843	-4.347.843
Egenkapital 31. december	<u>6.400.000</u>	<u>54.654</u>	<u>6.454.654</u>

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt DKK 440.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	80.868.283
Mellem 1 og 5 år	0	9.483.622
Langfristet del	<u>0</u>	<u>90.351.905</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>1.792.423</u>
	0	92.144.328
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>77.255</u>	<u>72.988</u>
Langfristet del	<u>77.255</u>	<u>72.988</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>7.914.317</u>	<u>15.840.397</u>
	<u>7.991.572</u>	<u>15.913.385</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Eriksfält, Malmø for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.