

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36102030
Telefax 36102040
www.deloitte.dk

K/S Nykøbing Mors

CVR-nr. 27974163

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 05.03.2013.

Dirigent

Navn: Kim Tambo Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Nykøbing Mors
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 27974163

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Anders Schnack
Claus Andsager Permin
Claus Blume Caspersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Nykøbing Mors.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 24.01.2013

Bestyrelse

Anders Schnack

Claus Andsager Permin

Claus Blume Caspersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Nykøbing Mors

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing Mors for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 21.400 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 24.01.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommene, der er erhvervet den 1. marts 2005 og som er beliggende Hørretvej 16 A, 8320 Mårslet og Broen 2, 7900 Nykøbing Mors.

Der er i kommanditselskabet tegnet 5 andele fordelt på 5 kommanditister.

Ejendommene er fuldt udlejet frem til 1. februar 2013, hvorefter det ene lejemål står tomt. Ledelsen forventer, at der indgås ny lejekontrakt i 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 5.247 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 5.986 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 21.400 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,1% p.a. (2011: 6,1% p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Dagsværdien af den fastforrentede bankgæld er i 2012 reguleret med 486 t.kr. Det akkumulerede kurstab af bankgælden som følge af renteændring udgør pr. 31. december 2012 i alt 258 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på gælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2012 og har sammen med investorenes ordinære indbetalinger oversteget årets betalte afdrag på lån. For 2013 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med investorenes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles bankgæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		1.676.218	1.643.351
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.500.000)	700.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(486.421)	(284.234)
Andre eksterne omkostninger		(202.206)	(196.758)
Ejendomsomkostninger		<u>(76.835)</u>	<u>(81.903)</u>
Driftsresultat		(4.589.244)	1.780.456
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(657.852)</u>	<u>(620.737)</u>
Årets resultat		<u>(5.247.096)</u>	<u>1.159.719</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(5.247.096)</u>	<u>1.159.719</u>
		<u>(5.247.096)</u>	<u>1.159.719</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		21.400.000	26.900.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.400.000</u>	<u>26.900.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>21.400.000</u>	 <u>26.900.000</u>
 Andre tilgodehavender		44.437	33.575
Periodeafgrænsningsposter		1.252	1.199
Tilgodehavender		<u>45.689</u>	<u>34.774</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>45.689</u>	 <u>34.774</u>
 Aktiver		 <u>21.445.689</u>	 <u>26.934.774</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.402.501	1.377.501
Overført overskud eller underskud		3.112.384	8.359.480
Egenkapital		<u>4.514.885</u>	<u>9.736.981</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.111.132	10.419.418
Bankgæld		5.485.040	6.109.962
Anden gæld		123.447	123.447
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>16.719.619</u>	<u>16.652.827</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	90.000	387.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	26.000
Anden gæld		91.685	131.074
Periodeafgrænsningsposter		0	625
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>211.185</u>	<u>544.966</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.930.804</u>	<u>17.197.793</u>
Passiver		<u>21.445.689</u>	<u>26.934.774</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.377.501	8.359.480	9.736.981
Kapitalforhøjelse	25.000	0	25.000
Årets resultat	0	(5.247.096)	(5.247.096)
Egenkapital ultimo	1.402.501	3.112.384	4.514.885

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	645.910	608.327
Øvrige finansielle omkostninger	<u>11.942</u>	<u>12.410</u>
	<u>657.852</u>	<u>620.737</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>20.899.525</u>
Kostpris ultimo		<u>20.899.525</u>
Dagsværdireguleringer primo		6.000.475
Årets dagsværdireguleringer		<u>(5.500.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>500.475</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>21.400.000</u>

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 5 kommanditanparter a 680.000 kr., svarende til 3.400.000 kr., hvoraf der er indbetalt 1.402.501 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2012 er 1.997.499 kr.

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2012</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	387.267	90.000	11.111.132	9.948.338
Bankgæld	0	0	5.485.040	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123.447</u>	<u>123.447</u>
	<u>387.267</u>	<u>90.000</u>	<u>16.719.619</u>	<u>10.071.785</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 21.400 t.kr.