



K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 26 23 95 24)

Årsrapport for perioden

1. januar 2012 - 31. december 2012

12. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
3. april 2013

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 3. april 2013

Bestyrelse:



Erik Qvist

Til kommanditisterne i K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 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 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 en 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 en 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 26 23 95 24 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 3. april 2013 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Erik Qvist Karlebovej 81 3400 Hillerød
Bankforbindelse	Jyske Bank Alm. Brand Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoriseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		2.120.139	2.120
Driftsomkostninger		-522.721	-557
Andre eksterne omkostninger		-191.039	-145
Bruttofortjeneste		1.406.379	1.418
Værdireguleringer	1	-521.469	835
Resultat før finansielle poster		884.910	2.253
Finansieringsindtægter		3.438	0
Finansieringsomkostninger		-543.015	-925
Årets resultat		345.333	1.328
Resultatdisponering			
Årets resultat		345.333	1.328
Overført fra tidligere år		10.197.041	8.869
Til disposition		10.542.374	10.197
Fordeles således:			
Overført resultat		10.542.374	10.197
Disponeret		10.542.374	10.197

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>25.792.000</u>	<u>26.351</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.792.000</u>	<u>26.351</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>25.792.000</u>	<u>26.351</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		<u>1.247</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.247</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.247</u>	<u>1</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>25.793.247</u></u>	<u><u>26.352</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 10.400.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		700.000	400
Overført resultat i alt		<u>10.542.374</u>	<u>10.197</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.242.374</u>	<u>10.597</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>11.305.448</u>	<u>12.951</u>
Langfristet gæld		<u>11.305.448</u>	<u>12.951</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	1.608.243	1.505
Gæld til pengeinstitutter		909.058	631
Anden gæld		<u>728.124</u>	<u>668</u>
Kortfristet gæld		<u>3.245.425</u>	<u>2.804</u>
GÆLD I ALT		<u>14.550.873</u>	<u>15.755</u>
PASSIVER I ALT		<u>25.793.247</u>	<u>26.352</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2012 kr.	2011 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	400.000	150
Opkrævet indskud i året	<u>300.000</u>	<u>250</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>700.000</u>	<u>400</u>
Overført resultat tidligere år	10.197.042	8.869
Overført af årets resultat	<u>345.332</u>	<u>1.328</u>
Overført resultat i alt	<u>10.542.374</u>	<u>10.197</u>
Egenkapital i alt	<u><u>11.242.374</u></u>	<u><u>10.597</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	0	546
Nedskrivning af ejendom	-559.000	0
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>37.531</u>	<u>289</u>
Værdireguleringer	<u>-521.469</u>	<u>835</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Holte Midtpunkt 2-16	<u>7,00%</u>	<u>6,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2012	17.376.145	17.376
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>17.376.145</u>	<u>17.376</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2012	8.974.855	8.429
Årets opskrivninger	0	546
Tilbageførte opskrivninger	<u>-559.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>8.415.855</u>	<u>8.975</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>8.415.855</u>	<u>8.975</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u>25.792.000</u>	<u>26.351</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
Nykredit 05	9.232.084	10.200
Jyske Bank 4500843646	1.170.000	1.580
Nykredit 06	2.270.738	2.398
	<u>12.672.822</u>	<u>14.178</u>
Prioritetsgæld, nominal		
Kursregulering primo	278.400	567
Årets kursregulering	-37.531	-289
	<u>240.869</u>	<u>278</u>
Kursregulering ultimo		
Prioritetsgæld, kursreguleret	12.913.691	14.456
Heraf kortfristet del	-1.608.243	-1.505
	<u>11.305.448</u>	<u>12.951</u>
Prioritetsgæld		
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 5.688 efter 5 år.		
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.608.243</u>	<u>1.505</u>
Prioritetsgæld	<u>1.608.243</u>	<u>1.505</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 25.793 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

7 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Holte Midtpunkt 2-16, Holte har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Holte Midtpunkt 2-16, 2001 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.