
K/S Aabenraa 1

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 34 88 58 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 28/2 2013

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 13. december - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. december - 31. december 2012 for K/S Aabenraa 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sevel, den 28. februar 2013

Bestyrelse

Ellinor Brask-Nielsen

Hugo Thomsen

Michael Brask-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Aabenraa 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aabenraa 1 for regnskabsåret 13. december - 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. december - 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.

Skive, den 28. februar 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet K/S Aabenraa 1
c/o Access Invest A/S
Præstevej 2 A
7830 Vinderup

CVR-nr.: 34 88 58 34
Regnskabsperiode: 13. december - 31. december
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holstebro

Bestyrelse Ellinor Brask-Nielsen
Hugo Thomsen
Michael Brask-Nielsen

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Reservevej 81
Postboks 19
7800 Skive

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Beretning

Årsrapporten for K/S Aabenraa 1 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende år er selskabets første regnskabsår.

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Nyløkke, Aabenraa.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 796.724, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 5.503.276.

Årets resultat er påvirket af omkostninger som følge af opstart af virksomheden i indeværende år.

Forventninger for det kommende år

For det kommende regnskabsår forventes en god økonomisk udvikling og et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 13. december - 31. december

	Note	2012 DKK
Nettoomsætning		9.563
Ejendomsomkostninger		446
Bruttoresultat før værdireguleringer		10.009
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-725.770
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-715.761
Administrationsomkostninger		-78.206
Resultat før finansielle poster		-793.967
Finansielle indtægter		183
Finansielle omkostninger		-2.940
Resultat før skat		-796.724
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-796.724

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-796.724
	-796.724

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK
Investeringsejendomme		14.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	14.000.000
Anlægsaktiver		14.000.000
Andre tilgodehavender		32.132
Tilgodehavender		32.132
Likvide beholdninger		6.357.078
Omsætningsaktiver		6.389.210
Aktiver		20.389.210

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK
Stamkapital		6.300.000
Overført resultat		-796.724
Egenkapital	3	<u>5.503.276</u>
Anden gæld		14.885.934
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.885.934</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.885.934</u>
Passiver		<u>20.389.210</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4	

Noter til årsrapporten

	2012
	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-725.770
	-725.770
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 13. december	0
Tilgang i årets løb	14.725.770
Kostpris 31. december	14.725.770
Værdireguleringer 13. december	0
Årets værdireguleringer	-725.770
Værdireguleringer 31. december	-725.770
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.000.000

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,0 % - 6,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,00	6,25	6,50
Dagsværdi	14.583.333	14.000.000	13.461.538
Ændring i dagsværdi	583.333	0	-538.462

3 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 13. december	0	0	0
Kontant kapitalforhøjelse	6.300.000	0	6.300.000
Årets resultat	0	-796.724	-796.724
Egenkapital 31. december	6.300.000	-796.724	5.503.276

Stamkapitalen består af 6.300 kommanditanparter à nominelt DKK 1.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke udover stiftelsen af selskabet været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Aabenraa 1 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende år er selskabets første regnskabsår.

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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 investeringsjendomme.

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

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

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.