
K/S Aabenraa 1

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 34 88 58 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/1 2014

Michael Brask-Nielsen
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 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Aabenraa 1.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sevel, den 28. januar 2014

Bestyrelse

Helvig Walløe Hansen
formand

Anne Birgitte Rasmussen

Henning Lund Lukassen

Henrik Lintner

Annette Troelsen

Anne Marie Bucka

Edvard Baasch

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 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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. januar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 34 88 58 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holstebro

Bestyrelse

Helvig Walløe Hansen, formand
Anne Birgitte Rasmussen
Henning Lund Lukassen
Henrik Lintner
Annette Troelsen
Anne Marie Bucka
Edvard Baasch

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Pengeinstitut

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

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 493.963, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 5.682.239.

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 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning		875.000	9.563
Ejendomsomkostninger		-273	446
Bruttoresultat før værdireguleringer		874.727	10.009
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	44.189	-725.770
Bruttoresultat efter værdireguleringer		918.916	-715.761
Administrationsomkostninger		-103.961	-78.206
Resultat før finansielle poster		814.955	-793.967
Finansielle indtægter		544	183
Finansielle omkostninger	2	-321.536	-2.940
Resultat før skat		493.963	-796.724
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		493.963	-796.724

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	315.000	0
Overført resultat	178.963	-796.724
	493.963	-796.724

Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	14.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver		14.000.000	14.000.000
Andre tilgodehavender		0	32.132
Tilgodehavender		0	32.132
Likvide beholdninger		24.211	6.357.078
Omsætningsaktiver		24.211	6.389.210
Aktiver		14.024.211	20.389.210
Passiver			
Stamkapital		6.300.000	6.300.000
Overført resultat		-617.761	-796.724
Egenkapital	4	5.682.239	5.503.276
Gæld til realkreditinstitutter		7.921.565	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.921.565	0
Gæld til realkreditinstitutter	5	220.807	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.361	0
Anden gæld		120.239	14.885.934
Kortfristede gældsforpligtelser		420.407	14.885.934
Gældsforpligtelser		8.341.972	14.885.934
Passiver		14.024.211	20.389.210
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	44.189	-725.770
	<u>44.189</u>	<u>-725.770</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.761	0
Andre finansielle omkostninger	317.775	2.940
	<u>321.536</u>	<u>2.940</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		14.725.770
Kostpris 31. december		14.725.770
Værdireguleringer 1. januar		-725.770
Værdireguleringer 31. december		-725.770
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>14.000.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,0 % - 6,5 %.

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	6,13	6,38	6,63
Dagsværdi	14.559.543	14.000.000	13.461.538
Ændring i dagsværdi	559.543	0	-538.462

4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	6.300.000	-796.724	5.503.276
Årets udlodning	0	-315.000	-315.000
Årets resultat	0	493.963	493.963
Egenkapital 31. december	6.300.000	-617.761	5.682.239

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.

Noter til årsrapporten

5 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>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.015.701	0
Mellem 1 og 5 år	905.864	0
Langfristet del	<u>7.921.565</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>220.807</u>	<u>0</u>
	<u>8.142.372</u>	<u>0</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.000.000	0
---	------------	---

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Aabenraa 1 for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte ejendomsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 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 investerings-ejendomme.

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".

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