

K/S Albatros VIII

CVR-nr. 24248054

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	25

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Albatros VIII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 24248054

Hjemstedskommune: Holstebro

19 regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

Komplementarens bestyrelse

Havnearbejder Finn Mørck, formand

Direktør, cand. Jur. Mogens Buschard

Direktør Hasse Larsen

Direktør Thyge C. D. Hansen

Senior manager Henning Foldager

Komplementarens direktion

Senior manager Bendt Mortensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Albatros VIII.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme 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.

Holstebro den 20. marts 2013

Som komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

Direktion


Bendt Mortensen

Bestyrelse


Finn Mørck
formand


Mogens Buschard


Hasse Larsen


Thyge C. D. Hansen


Henning Foldager

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25. april 2013

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Albatros VIII

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albatros VIII for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aarhus, den 20. marts 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletaloversigt

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Lejeindtægter	7.486	7.625	8.007	8.094	7.879
Driftsomkostninger	-1.399	-1.775	-1.770	-1.239	-2.028
Bruttoresultat	6.087	5.850	6.237	6.855	5.851
Administrationsomkostninger	-851	-748	-771	-637	-776
Resultat før afskrivninger	5.236	5.102	5.466	6.218	5.075
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	-7.141	-2.803	-3.062	439	1.074
Resultat af ordinær primær drift	-1.905	2.299	2.404	6.657	6.149
Øvrige finansielle omkostninger	-970	-1.355	-2.692	-3.931	-3.715
Årets resultat	-2.875	944	-288	2.726	2.434
	2012	2011	2010	2009	2008
Balance pr. 31.12 (t.kr.)					
Investeringsejendom	85.800	92.900	95.600	98.800	99.100
Andre tilgodehavender	2.398	3.123	3.751	4.243	4.416
Likvide beholdninger	4.324	7.280	5.542	931	47
Aktiver i alt	92.522	103.303	104.893	103.974	103.563
Egenkapital	38.073	45.156	47.076	47.364	43.026
Langfristede gældsforpligtelser	49.227	52.173	54.758	52.609	56.419
Kortfristede gældsforpligtelser	5.222	5.974	3.059	4.001	4.118
Passiver i alt	92.522	103.303	104.893	103.974	103.563
	2012	2011	2010	2009	2008
Nøgletal					
Antal anparter	930	930	930	930	930
Egne anparter	-79	-78	-76	-76	-72
Faktisk antal anparter	851	852	854	854	858
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-3.378	1.108	-337	3.192	2.837
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	44.738	53.000	55.124	55.461	50.147
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	5.000	3.000	0	0	0
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S	24.125	31.400	37.400	33.400	42.900

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet ejer og udlejer tre erhvervsjendomme i Danmark beliggende i henholdsvis Glostrup, Solrød og Valby. En nærmere beskrivelse af de enkelte ejendomme kan findes på www.difko.dk.

Driften af selskabets ejendomme forløber planmæssigt, og ejendommene i Glostrup og Solrød har været fuldt udlejet hele året.

Ejendommen i Valby, der omfatter i alt ca. 3.500 m², er bortset fra et butiksljemål på 342 m² udlejet. Markedet for butiksljemål har i 2012 fortsat været meget dårligt, men ledelsen forventer lejemålet genudlejet i løbet af 2013, idet der udvises en vis interesse fra potentielle lejere.

Ledelsen har i 2012 også forsøgt salg af ejendommene i Glostrup og Solrød. På nuværende tidspunkt er der imidlertid ikke konkrete salgsforhandlinger.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 2.875.257 kr. mod et budgetteret overskud på 1.849.000 kr. Afvigelse skyldes en negativ værdiregulering af ejendommene på 7.100.000 kr. mod en budgetteret negativ regulering på 2.800.000 kr.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Ledelsen besluttede at foretage en tilbagebetaling på i alt 3.000 kr. pr. anpart i oktober 2012.

Ledelsen har besluttet at indstille en tilbagebetaling på i alt 2.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets generalforsamling. For de kommanditister, der har gæld til selskabet, vil der ske modregning.

Egenkapitalen udgør herefter 38.072.522 kr. pr. 31. december 2012, svarende til 44.738 pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2013 forventer ledelsen et resultat på ca. 6 mio. kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Fremtiden

Ledelsen vil i det kommende år fortsætte salgsbestræbelserne for selskabets ejendomme.

Forslag til resultatdisponering

Ledelsen vil i det kommende år fortsætte salgsbestræbelserne for selskabets ejendomme.

Ledelsen foreslår årets underskud, -2.875.257 kr., disponeret således:

	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-3.499.666
Overført overskud eller underskud	<u>624.409</u>
	<u>-2.875.257</u>
Til kommanditisterne er tilbagebetalt: 930 anparter á 3.000 kr.	2.790.000
Til kommanditisterne forslås tilbagebetalt: 930 anparter á 2.000 kr.	1.860.000
	<u>4.650.000</u>

Resthæftelsen udgør herefter 55.940 kr. pr. anpart eller i alt 52.024.200 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

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

Balancen:

Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten indeholder herudover tilgodehavende hos kommanditisterne, der er indregnet til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregningen af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparterne.

Egne anparter

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Realkreditlån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre finansielle forpligtelser

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

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drifts, investerings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter	2	7.370.600	7.511.261
Andre driftsindtægter		114.963	113.683
Driftsomkostninger	3	-1.398.875	-1.775.182
Bruttoresultat		6.086.688	5.849.762
Administrationsomkostninger	4	-850.640	-748.589
Resultat før afskrivninger		5.236.048	5.101.173
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-7.141.223	-2.802.675
Resultat af ordinær primær drift		-1.905.175	2.298.498
Øvrige finansielle omkostninger	6	-970.082	-1.354.377
Årets resultat		-2.875.257	944.121

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendom	7	85.800.000	92.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		85.800.000	92.900.000
Anlægsaktiver i alt		85.800.000	92.900.000
Andre tilgodehavender	8	2.397.914	3.122.308
Likvide beholdninger		4.324.353	7.279.880
Omsætningsaktiver i alt		6.722.267	10.402.188
Aktiver i alt		92.522.267	103.302.188
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	40.975.800	45.625.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10	0	3.499.666
Overført overskud eller underskud	11	-2.903.278	-3.969.687
Egenkapital i alt		38.072.522	45.155.779
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12	45.986.675	48.705.831
Anden langfristet gæld	13	3.240.555	3.467.070
Langfristede gældsforpligtelser i alt		49.227.230	52.172.901
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	12	2.741.315	2.560.129
Skyldig tilbagebetaling af stamkapital		1.860.000	2.790.000
Kreditorer	14	621.200	623.379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.222.515	5.973.508
Gældsforpligtelser i alt		54.449.745	58.146.409
Passiver i alt		92.522.267	103.302.188

Pantsætninger og eventualforpligtelser er vist på side 17.

Pengestrømsopgørelse

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultat før afskrivninger	5.236.048	5.101.173
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	0	-100.000
Ændring i nettoaktiver	-11.627	65.223
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.224.421	5.066.396
Finansiering ekskl. kommanditister	-954.743	-1.163.890
Pengestrømme fra ordinær drift	4.269.678	3.902.506
Investeringsaktiviteter		
Afgang ejendomme	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	0
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.450.408	-2.593.264
Kommanditistindskud opkrævet udenfor hæftelse	-355.300	0
Indbetaling fra kommanditister	718.503	502.776
Køb af egne anparter	-32.000	-74.500
Tilbagebetaling egne anparter	474.000	0
Tilbagebetaling til kommanditister	-5.580.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-7.225.205	-2.164.988
Årets likviditetsvirkning	-2.955.527	1.737.518
Likvide midler 01.01.	7.279.880	5.542.362
Likvide midler 31.12.	4.324.353	7.279.880

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpantset:

	2012 kr.
1. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister	<u>7.122.790</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 2.322.790 kr.)	
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
3. Kommanditisternes resthæftelse på i alt	<u>50.164.200</u>
Ejerpantebrev i selskabets ejendomme, ubehæftet	<u>111.000.000</u>

(Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme andrager 85.800.000 kr.)

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med Difko Administration A/S med virkning fra 01.07.1999.

Aftalerne er uopsigelige indtil selskabets ophør, og den årlige ydelse andrager p.t. 0,8 mio. kr. som pristalsreguleres. Ifølge aftalen skal selskabet endvidere betale et honorar på 0,93 mio. kr. ved selskabets likvidation.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kautions- og garantistillelser

Ingen.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør gennemsnitligt 6,62% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,21%	79.700.000	37.570
6,71%	85.800.000	44.738
6,21%	92.800.000	52.964

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta og renterisici

Selskabet har realkreditlån på EUR 6,5 mio. kr. med årlig rentetilpasning.

	2012	2011
2 Lejeindtægter		
Smedeland 26B	3.862.480	3.774.743
Solrød Center	433.726	656.316
Toftegårds Allé 3-13	3.076.084	3.043.856
Tab på lejere	-1.690	36.346
	7.370.600	7.511.261
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-13.068	-17.579
Forsikring	-5.507	-7.438
Renovation	0	-560
Vedligeholdelse	-255.310	-362.885
Forbrugsafgifter	-587.899	-742.258
Ejendomsadministration	-458.475	-465.656
Serviceaftaler	-12.754	-12.422
Udlejningsomkostninger	-65.862	-166.384
	-1.398.875	-1.775.182
4 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-405.434	-395.946
Bestyrelsesvederlag	-127.771	-114.300
Direktionshonorar	-53.339	-65.301
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-6.856	-4.059
Revision	-55.763	-52.426
Porto m.v.	-28.171	-14.468
Møder og rejser	-27.608	-48.163
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-6.297	-8.095
Inkassoomkostninger, kommanditister	-134.510	
Regulering af hensættelse til tab	0	
Diverse administrationsomkostninger	-134.510	-41.453
	-4.891	-4.378
	-850.640	-748.589
Selskabet har ingen ansatte		
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	-7.100.000	-2.700.000
Værdiregulering af realkreditlån	-41.223	-102.675
	-7.141.223	-2.802.675

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
6	Øvrige finansielle omkostninger		
	Renteindtægter, banker	20.641	63.560
	Kommanditisttilgodehavender	-322.043	
	Konstateret tab	-156.238	
	Regulering af hensættelse til tab	700.000	
	Finansielle indtægter i alt	242.360	351.748
	Renter, finanslån	-970.483	-1.224.760
	Renteudgifter, øvrige	-4.901	-2.690
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-37.058	-178.675
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-200.000	-300.000
	Finansielle omkostninger i alt	-1.212.442	-1.706.125
		-970.082	-1.354.377
7	Investeringsejendom		
	Investeringsejendom		
	Kostpris 01.01.	87.437.156	87.437.156
	Kostpris 31.12.	87.437.156	87.437.156
	Værdiregulering 01.01.	5.462.844	8.162.844
	Årets værdiregulering	-7.100.000	-2.700.000
	Værdiregulering 31.12.	-1.637.156	5.462.844
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	85.800.000	92.900.000

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2011 er 84.950.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.861.300 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Smedeland 26B

Kostpris 01.01.	42.517.118	42.517.118
Kostpris 31.12.	42.517.118	42.517.118
Værdiregulering 01.01.	-5.917.118	-5.917.118
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31.12.	-5.917.118	-5.917.118
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	36.600.000	36.600.000

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning

8,00%

8,00%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 25.500.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 2.155.600 kr.

Solrød Center

Kostpris 01.01.	4.777.383	4.777.383
Kostpris 31.12.	4.777.383	4.777.383
Værdiregulering 01.01.	622.617	4.422.617
Årets værdiregulering	-1.100.000	-3.800.000
Værdiregulering 31.12.	-477.383	622.617
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	4.300.000	5.400.000

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning

8,00%

6,50%

Ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 6.050.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 586.000 kr.

Toftegårds Allé 3-13

Kostpris 01.01.	40.142.655	40.142.655
Kostpris 31.12.	40.142.655	40.142.655
Værdiregulering 01.01.	10.757.345	9.657.345
Årets værdiregulering	-6.000.000	1.100.000
Værdiregulering 31.12.	4.757.345	10.757.345
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	44.900.000	50.900.000

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning

5,50%

5,50%

Ejendomsværdi pr. 01.10.2011 er 53.400.000 kr. (kontant),
heraf grundværdi 10.119.700 kr.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
8	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos kommanditister	7.122.790	
	Hensættelse til imødegåelse af tab (Hele tilgodehavendet er forfaldent)	<u>-4.800.000</u>	2.322.790
	Debitorer	1.798	0
	Forudbetalte omkostninger	6.906	0
	Øvrige tilgodehavender	66.420	65.676
		<u>2.397.914</u>	<u>3.122.308</u>
9	Kontant andel af stamkapitalen		
	Saldo 01.01.	45.625.800	48.415.800
	Årets tilbagebetaling af stamkapital	<u>-4.650.000</u>	<u>-2.790.000</u>
	Saldo 31.12.	<u>40.975.800</u>	<u>45.625.800</u>
	Den hertil svarende stamkapital udgør 930 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>93.000.000</u>	
	<p>På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 4,8 mio. kr., jf. note 8 og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 8,4 mio. kr.</p>		
	<p>Selskabets beholdning af egne anparter udgør 79 stk., svarende til 8,5% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.</p>		
10	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
	Saldo 01.01.	3.499.666	6.302.341
	Overført, jf. resultatdisponeringen	<u>-3.499.666</u>	<u>-2.802.675</u>
		<u>0</u>	<u>3.499.666</u>

	2012	2011
11 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.01.	-3.969.687	-7.641.983
Tilbagebetaling egne anparter	474.000	0
Køb af egne anparter	-32.000	-74.500
Overført, jf. resultatdisponeringen	624.409	3.746.796
	-2.903.278	-3.969.687
12 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. EUR 671.800 tilpasningslån	4.598.955	4.863.954
Nykredit, opr. EUR 6.718.000 tilpasningslån	44.129.035	46.402.006
	48.727.990	51.265.960
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.741.315	-2.560.129
	45.986.675	48.705.831
Efter 5 år eller senere forfalder	34.889.434	38.172.687
Nominel restgæld udgør	48.538.590	50.941.106
13 Anden langfristet gæld		
Kommanditistindskud opkrævet uden for hæftelse	139.220	494.520
Lejedesposita	3.101.335	2.972.550
	3.240.555	3.467.070
14 Kreditorer		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	2.102	2.102
Skyldig merværdiafgift	262.785	358.553
Revisionshonorar, anslået	50.800	49.800
Skyldig A-skat m.m.	44.557	41.052
Mellemregning Difko Administration A/S	0	3.655
Mellemregning, lejere	239.291	109.520
Øvrige skyldige omkostninger	21.665	58.697
	621.200	623.379

Hovedtal pr. anpart

(1/930)

	2012 kr.	2011 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	48.555	50.619
Tilbagebetaling egne anparter	510	0
Køb af egne anparter	-34	-80
Tilbagebetaling	-5.000	-3.000
Årets resultat	-3.092	1.015
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	40.939	48.554
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	44.738	53.000
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	92.258	99.892
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.630	5.485
Resultat egne anparter	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	145	45
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	-492	163
Regulering af hensættelser på investorerter	753	215
Renteudgifter	-1.049	-1.320
Fradragsberettigede låneomkostninger	-51	-48
Valutakursregulering	-188	151
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	4.748	4.691
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.298	-2.298
Tilgang Toftegårds Allé i 2008, 4% af 238.899 kr.	-10	-10
Installationer 4%	-134	-134
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	2.306	2.249
Underskud til fremførsel	-2.306	-2.249
Skattepligtigt resultat	0	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2012:		
Akkumuleret underskud 01.01.12	19.290	
Regnskabsåret 2012	-2.306	
	16.984	