

K/S Schlossgarten, Kiel

CVR-nr. 29168474


Årsrapport 2012

8. regnskabsår

(01-01-2012..31-12-2012)

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

12/4 2013



Dirigent Nils F. Bondø

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Schlossgarten, Kiel

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

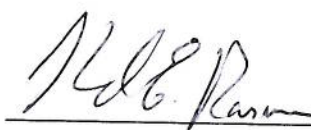
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12/4 2013

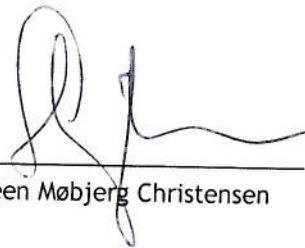
Bestyrelsen:



Knud Erik Rasmussen
formand



Per Michelsen



Steen Møbjerg Christensen

Til kommanditisterne i K/S Schlossgarten, Kiel

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Schlossgarten, Kiel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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)

K/S Schlossgarten, Kiel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 25. 03. 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor



Michael Tuborg

statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Schlossgarten, Kiel

Selskabet:

K/S Schlossgarten, Kiel
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29168474

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel

Bestyrelse:

Knud Erik Rasmussen
Per Michelsen
Steen Møbjerg Christensen

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 2.208.786, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.940.040, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 27.654.977.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Selskabets 2. prioritetsfinansiering kan formelt set opsiges med kort varsel og er derfor præsenteret som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen. Selskabet forventer et positivt likviditetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår. Ledelsen forventer derfor at kunne opretholde finansieringen på uændrede vilkår og årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0 % er dagsværdien for ejendommen kr. 127,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -4,5 mio. og ca. kr. 5,2 mio.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten for K/S Schlossgarten, Kiel for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

K/S Schlossgarten, Kiel

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

K/S Schlossgarten, Kiel

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		9.222.882	8.864
Driftsomkostninger	1	1.248.684	307
Bruttoresultat		7.974.197	8.556
Administrationsomkostninger	2	695.554	370
Resultat før finansiering		7.278.643	8.186
Finansielle indtægter	3	36.506	83
Finansielle omkostninger	4	5.106.363	5.229
Driftsresultat		2.208.786	3.041
Værdiregulering	5	-268.747	-894
Regnskabsmæssigt resultat		1.940.040	2.146
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		1.940.040	2.146
Disponeret i alt		1.940.040	2.146

Balance

31. december 2012

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	127.600.817	127.153
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>127.600.817</u>	<u>127.153</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>127.600.817</u>	<u>127.153</u>
Tilgodehavende investorindskud		3.253.319	0
Andre tilgodehavender		596.893	1.262
Tilgodehavender i alt		<u>3.850.211</u>	<u>1.262</u>
Likvide beholdninger		2.532.395	2.026
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.382.606</u>	<u>3.288</u>
Aktiver i alt		<u>133.983.423</u>	<u>130.441</u>

Balance

31. december 2012

K/S Schlossgarten, Kiel

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	7	5.807.400	807
Overført resultat	8	21.847.577	19.908
Egenkapital i alt		<u>27.654.977</u>	<u>20.715</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9		
EuroHypo AG		66.393.830	68.999
Swapforpligtelse		6.892.468	6.468
ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel		125.078	125
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>73.411.375</u>	<u>75.592</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	3.840.614	3.704
Banklån Sparekassen Lolland A/S	9	19.382.119	20.303
Kassekredit Sparekassen Lolland A/S		7.296.981	8.368
Anden gæld	10	2.397.357	1.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>32.917.070</u>	<u>34.134</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>106.328.446</u>	<u>109.726</u>
Passiver i alt		<u>133.983.423</u>	<u>130.441</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtigelser	12		

Noter

	K/S Schlossgarten, Kiel	
	2012	2011
	kr.	t.kr.
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	85.257	69
Reparation og vedligeholdelse	1.014.219	149
Rådgivende ingeniør	149.208	89
Driftsomkostninger i alt	1.248.684	307
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	293.560	285
Revisorhonorar	34.500	30
Udenlandsk revisorhonorar	55.171	14
Advokat	26.966	0
Udenlandsk advokathonorar	25.753	0
Konsulenthonorarer	40.000	15
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.148	3
Rejseomkostninger	61.456	23
Bestyrelseshonorar	155.000	0
Administrationsomkostninger i alt	695.554	370
3 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	0	42
Øvrige renteindtægter	36.506	41
Finansielle indtægter i alt	36.506	83
4 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet EuroHypo AG	1.470.632	1.942
Renter, 1. prioritet EuroHypo AG, SWAP	2.144.915	1.781
Renter, 2. prioritet Sparekassen Lolland A/S	1.078.733	1.090
Renter, kassekredit Sparekassen Lolland A/S	315.462	378
Gruppelivsforsikring	7.680	8
Renter, komplementar	6.239	17
Valutakurstab	64.755	0
Bankomkostninger/gebyrer	17.947	13
Finansielle omkostninger i alt	5.106.363	5.229
5 Værdiregulering		
Kursregulering ejendom	448.118	-345
Værdiregulering ejendom	0	759
Kursregulering gæld i ejendom	-314.722	253
Værdiregulering renteswap	-402.143	-1.560
Værdiregulering i alt	-268.747	-894

Noter

		K/S Schlossgarten, Kiel	
		2012	2011
		kr.	t.kr.
		DKK	
6	Materielle anlægsaktiver	EUR	
	Investeringsejendom		
	Kostpris pr. 1. januar 2012	15.515.212	115.648
	Kostpris pr. 31. december 2012	<u>15.515.212</u>	<u>115.648</u>
	Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2012	1.588.538	11.092
	Årets værdiregulering	0	759
	Årets valutakursregulering	0	-345
	Dagsværdiregulering pr. 31. december 2012	<u>1.588.538</u>	<u>11.505</u>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u>17.103.750</u>	<u>127.153</u>
	Valutakurs, statusdag	7,46	7,43
	Afkastkrav til ejendommen	7,00%	6,75%
7	Kontant andel af stamkapital		
	Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
	100 kommanditanparter á kr. 8.074	807.400	807
	Årets opkrævede investorindskud	5.000.000	0
	Kontant andel af stamkapital i alt	<u>5.807.400</u>	<u>807</u>
	Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
	100 kommanditanparter á kr. 270.000	27.000.000	27.000
	Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>276.550</u>	<u>207</u>
8	Overført resultat		
	Overført resultat specificeres således:		
	Saldo 1. januar	19.907.537	17.761
	Årets overførte resultat	1.940.040	2.146
	Saldo 31. december	<u>21.847.577</u>	<u>19.908</u>

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

	2012	2011
	kr.	t.kr.
9 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	3.840.614	3.704
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	66.393.830	69.618
Afdrag, der forfalder efter 5 år	26.399.665	26.276
Langfristet gæld i alt	96.634.108	99.598
10 Anden gæld		
Periodiserede renter og afdrag	1.589.470	1.571
Skyldige omkostninger	646.817	39
Skyldig moms	161.070	150
I alt	2.397.357	1.760

11 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for banklån på samlet kr. 96.509.030

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 127.600.817

12 Eventualforpligtigelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 15. december 2015.