

K/S Albatros II i likvidation

CVR-nr. 15536705

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Likvidators påtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Likvidators beretning	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	15
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	16
Noter	17
Hovedtal pr. anpart	23

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Albatros II i likvidation
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 15536705
Hjemstedskommune: Holstebro
22. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros II ApS i likvidation

Likvidator

Advokat Torben Brøgger
Bech-Bruun Advokatfirma

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Albatros II i likvidation.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 22. maj 2013

Som komplementar

Komplementarselskabet Albatros II ApS i likvidation

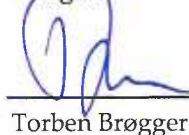
Likvidator



Torben Brøgger

Godkendt på selskabets generalforsamling den 17. juni 2013

Dirigent



Torben Brøgger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Albatros II i likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albatros II i likvidation for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator 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 likvidators valg af regnskabspraksis er passende, om likvidators 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om likvidators beretning

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

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

Århus, den 22. maj 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	245	521	1.523	4.663	4.430
Driftsomkostninger	-100	-185	-417	-1.532	-1.599
Bruttoresultat	145	336	1.106	3.131	2.831
Administrationsomkostninger	-1.103	-521	-524	-575	-577
Resultat før afskrivninger	-958	-185	582	2.556	2.254
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	-2.291	-600	810	2.602	-1.003
Resultat af ordinær primær drift	-3.249	-785	1.392	5.158	1.251
Øvrige finansielle omkostninger	297	-52	992	-2.539	-1.869
Årets resultat	-2.952	-837	2.384	2.619	-618
	2012	2011	2010	2009	2008
Balance pr. 31.12 (t.kr.)					
Investeringsejendom	0	5.000	5.600	62.500	60.000
Andre tilgodehavender	260	371	616	1.577	2.294
Likvide beholdninger	1.239	3.441	3.571	557	1.119
Aktiver i alt	1.499	8.812	9.787	64.634	63.413
Egenkapital	634	8.392	9.228	26.772	24.152
Langfristede gældsforpligtelser	96	294	257	36.077	37.319
Kortfristede gældsforpligtelser	769	126	302	1.785	1.942
Passiver i alt	1.499	8.812	9.787	64.634	63.413
	2012	2011	2010	2009	2008
Nøgletal					
Antal anparter	600	600	600	600	600
Egne anparter	-67	-63	-62	-61	-61
Faktisk antal anparter	533	537	538	539	539
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-5.538	-1.559	4.431	4.859	-1.147
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	1.189	15.628	17.152	49.670	44.809
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	9.000	0	37.000	0	0
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S	0	4.400	6.400	21.400	43.000

Likvidators beretning

Aktivitet

Selskabet har den 30. september 2012 solgt selskabets to erhvervsejendomme beliggende i Solrød.

K/S Albatros II trådte i likvidation med virkning fra den 22. februar 2013. Undertegnede, advokat Torben Brøgger, Bech-Bruun Advokatfirma, blev valgt til likvidator.

Den 22. februar 2013 blev der indrykket proklama i Statstidende, hvorved selskabets kreditorer blev opfordret til at anmelde deres krav mod selskabet. Proklamafristen udløb 22. maj 2013. Endelig likvidation af selskabet forventes at ske i 3. kvartal 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forslag til resultatdisponering

Likvidator foreslår årets underskud, -2.952.286 kr., disponeret således:

	2012 kr.
Overført overskud eller underskud	-2.952.286
	<u>-2.952.286</u>

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 affholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

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.

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

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

Skat

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Pengestrømsopgørelsen - fortsat

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	1	197.670	446.447
Andre driftsindtægter		47.360	74.680
Driftsomkostninger	2	-99.636	-184.615
Bruttoresultat		145.394	336.512
Administrationsomkostninger	3	-1.103.810	-521.212
Resultat før afskrivninger		-958.415	-184.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-2.291.001	-600.000
Resultat af ordinær primær drift		-3.249.417	-784.700
Øvrige finansielle omkostninger	5	297.131	-52.019
Årets resultat		-2.952.286	-836.719

Resultatdisponeringen fremgår af likvidators beretning.

Balance

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	6	0	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Andre tilgodehavender	7	260.177	371.573
Likvide beholdninger		1.238.631	3.440.573
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.498.808</u>	<u>3.812.146</u>
Aktiver i alt		<u>1.498.808</u>	<u>8.812.146</u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	8	8.430.000	13.830.000
Overført overskud eller underskud	9	-7.796.274	-5.438.488
Egenkapital i alt		<u>633.726</u>	<u>8.391.512</u>
Anden langfristet gæld	10	96.145	294.346
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>96.145</u>	<u>294.346</u>
Kreditorer	11	768.937	126.288
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>768.937</u>	<u>126.288</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>865.082</u>	<u>420.634</u>
Passiver i alt		<u>1.498.808</u>	<u>8.812.146</u>

Pengestrømsopgørelse

	2012	2011
Resultat før afskrivninger	-958.415	-184.700
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	0	0
Ændring i nettoaktiver	536.749	-81.252
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-421.666	-265.952
Finansiering ekskl. kommanditister	19.249	37.626
Pengestrømme fra ordinær drift	-402.417	-228.326
Investeringsaktiviteter		
Afgang ejendomme	2.708.999	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	2.708.999	0
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-198.201	37.049
Indbetaling fra kommanditister	495.178	61.091
Køb af egne anparter	-8.500	0
Tilbagebetaling egne anparter	603.000	0
Tilbagebetaling til kommanditister	-5.400.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-4.508.523	98.140
Årets likviditetsvirkning	-2.201.941	-130.186
Likvide midler 01.01.	3.440.573	3.570.759
Likvide midler 31.12.	1.238.631	3.440.573

Pantsætninger og eventualforpligtigelser

Pantsætninger

Ingen

Kontraktlige forpligtelser

Ingen kontraktlige forpligtelser.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kautions- og garantistillelser

Ingen.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Lejeindtægter		
Solrød Center 54	149.595	188.650
Solrød Center 30	48.075	257.797
	<u>197.670</u>	<u>446.447</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-4.433	0
Forsikring	0	541
Vedligeholdelse	-38.202	-105.191
Forbrugsafgifter	-4.508	-3.413
Ejendomsadministration	-13.190	-26.130
Serviceaftaler	-26.337	-37.479
Udlejningsomkostninger	-12.966	-12.943
	<u>-99.636</u>	<u>-184.615</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-845.031	-268.610
Bestyrelsesvederlag	-121.116	-82.229
Direktionshonorar	-49.966	-68.666
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-7.816	-6.761
Revision	-30.000	-48.765
Regnskabs- og skattemæssig assistance	-5.000	-1.600
Advokat	0	-2.245
Porto m.v.	-9.805	-7.138
Møder og rejser	-17.809	-9.375
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-3.342	-4.882
Inkassoomkostninger, kommanditister	-11.199	
Regulering af hensættelse til tab	0	
Diverse administrationsomkostninger	<u>-2.726</u>	<u>-2.495</u>
	<u>-1.103.810</u>	<u>-521.212</u>
Selskabet har ingen ansatte		

Noter

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
	Værdiregulering af ejendomme	0	-600.000
	Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme	-2.291.001	0
		<u>-2.291.001</u>	<u>-600.000</u>
5	Øvrige finansielle omkostninger		
	Renteindtægter, banker	22.532	40.276
	Kommanditisttilgodehavender -517.128		
	Konstateret tab -570.879		
	Regulering af hensættelse til tab 1.400.000	311.993	57.596
	Finansielle indtægter i alt	<u>334.525</u>	<u>97.872</u>
	Renteudgifter, øvrige	-3.283	-2.650
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-161.111	-47.241
	Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	27.000	0
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	100.000	-100.000
	Finansielle omkostninger i alt	<u>-37.394</u>	<u>-149.891</u>
		<u>297.131</u>	<u>-52.019</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
6 Investeringsejendom		
Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01.	3.670.319	3.670.319
Årets afgang	-3.670.319	0
Kostpris 31.12.	<u>0</u>	<u>3.670.319</u>
Værdiregulering 01.01.	1.329.681	1.929.681
Årets afgang	-1.329.681	0
Årets værdiregulering	0	-600.000
Værdiregulering 31.12.	<u>0</u>	<u>1.329.681</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Solrød Center 54

Kostpris 01.01.	1.890.954	1.890.954
Årets afgang	-1.890.954	0
Kostpris 31.12.	<u>0</u>	<u>1.890.954</u>
Værdiregulering 01.01.	609.046	809.046
Årets afgang	-609.046	0
Årets værdiregulering	0	-200.000
Værdiregulering 31.12.	<u>0</u>	<u>609.046</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		6,50%

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Solrød Center 30		
Kostpris 01.01.	1.779.365	1.779.365
Årets afgang	-1.779.365	0
Kostpris 31.12.	0	1.779.365
Værdiregulering 01.01.	720.635	1.120.635
Årets afgang	-720.635	0
Årets værdiregulering	0	-400.000
Værdiregulering 31.12.	0	720.635
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	2.500.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		6,50%

7 Andre tilgodehavender

Tilgodehavender hos kommanditister	7.152.722		
Hensættelse til imødegåelse af tab	-7.000.000		
(Hele tilgodehavendet er forfaldent.)		152.722	370.018
Tilgodehavende merværdiafgift		59.396	1.555
Forudbetalte omkostninger		4.058	0
Tilgodehavende Intrum Justitia		44.001	0
		260.177	371.573

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
8 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	13.830.000	13.830.000
Tilbagebetaling af kontant andel af stamkapital	-5.400.000	0
Saldo 31.12.	<u>8.430.000</u>	<u>13.830.000</u>

Den hertil svarende stamkapital udgør
600 kommanditistanparter a 100.000 kr. 60.000.000

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 7 mio. kr., jf. note 7 og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 8,8 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 67 stk., svarende til 11,2% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

9 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.01.	-5.438.488	-4.601.769
Tilbagebetaling egne anparter	603.000	0
Køb af egne anparter	-8.500	0
Overført årets resultat	-2.952.286	-836.719
	<u>-7.796.274</u>	<u>-5.438.488</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
10 Anden langfristet gæld		
Kommanditistinds kud opkrævet uden for hæftelse	96.145	96.145
Lejedeposita	0	198.201
	<u>96.145</u>	<u>294.346</u>
11 Kreditorer		
Revisionshonorar, anslået	35.000	45.600
Skyldig A-skat m.m.	52.201	21.350
Mellemregning, lejere	331	3.223
Skyldig udlodning	80.963	35.963
Øvrige skyldige omkostninger	600.442	20.152
	<u>768.937</u>	<u>126.288</u>

Hovedtal pr. anpart

(1/600)

	2012 kr.	2011 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	13.984	15.379
Tilbagebetaling egne anparter	1.005	0
Køb af egne anparter	-14	0
Tilbagebetaling	-9.000	0
Årets resultat	-4.919	-1.395
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	1.056	13.984
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	1.189	15.628
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	0	8.333
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	-1.597	-308
Resultat egne anparter	0	0
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	46
Ikke fradragsberettigede omkostninger	19	31
Renteindtægter	38	163
Regulering af hensættelse til investorerter	2.333	0
Negativ renteindtægter	-1.813	0
Renteudgifter	-62	-4
Tilbageførsel af konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	269	0
Tilbageførsel af indbetaling på tidligere afskr. fordringer	-45	0
Tilbageførsel af regulering til hensættelser	-167	0
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	-1.026	-72
Skattemæssige afskrivninger:		
Genvundne afskrivninger Solrød Center 30	1.327	0
Genvundne afskrivninger Solrød Center 54	1.394	0
Bygninger 4%	0	-183
Installationer 4%	0	-25
Straksafskrivninger	0	-46
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	1.695	-326
Anvendt fremført underskud	-326	326
Skattepligtigt resultat	1.368	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2012:		
Regnskabsåret 2011	326	
Regnskabsåret 2012	-326	
	0	