

Kommanditselskabet af 30/10-95

CVR-nr. 24251926

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.05.2013.

Dirigent

Navn: Bjarne Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kommanditselskabet af 30/10-95

Dokken 10

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 24251926

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Direktion

Bjarne Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Kommanditselskabet af 30/10-95.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Esbjerg, den 13.05.2013

Direktion

Bjarne Pedersen

Bestyrelse

Niels Stie Kaalund

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kommanditselskabet af 30/10-95

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet af 30/10-95 for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 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 tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 13.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udvikling samt udlejning af fast ejendom og at udøve finansieringsvirksomhed, herunder i forbindelse med garantistillelser. Hovedaktiviteten har i 2012 bestået i udlejning af fast ejendom i tilknytning til CITY NORD i Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat i regnskabsåret.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en positiv værdiregulering i 2012 på 300 t.kr. sammenlignet med en positiv regulering på 600 t.kr. i 2011.

Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 14,2 mio.kr. pr. 31. december 2012. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 6,5%. Afkastkravet ultimo 2011 udgjorde 6,5%.

Selskabet forventer et positivt resultat for 2013.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele (deposita), der måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bruttofortjeneste		907.122	884.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	600.000
Driftsresultat		1.207.122	1.484.354
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.452.987)	1.988.054
Andre finansielle omkostninger		(1.122.491)	(1.221.563)
Årets resultat		<u>(1.368.356)</u>	<u>2.250.845</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(3.855.336)
Overført resultat		(1.368.356)	6.106.181
		<u>(1.368.356)</u>	<u>2.250.845</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.200.000	13.900.000
Materielle anlægsaktiver	1	14.200.000	13.900.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.794.510	9.195.292
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver	2	2.819.510	9.220.292
Anlægsaktiver		17.019.510	23.120.292
Andre tilgodehavender		433.909	6.060
Tilgodehavender		433.909	6.060
Omsætningsaktiver		433.909	6.060
Aktiver		17.453.419	23.126.352

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital		20.000	20.000
Overført overskud eller underskud		(2.299.497)	(37.949)
Egenkapital		(2.279.497)	(17.949)
Gæld til realkreditinstitutter		8.512.110	8.660.809
Anden gæld	3	3.246.813	2.858.671
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.758.923	11.519.480
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.000	130.000
Bankgæld		7.749.112	7.743.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.000
Anden gæld	5	72.381	3.738.883
Kortfristede gældsforpligtelser		7.973.993	11.624.821
Gældsforpligtelser		19.732.916	23.144.301
Passiver		17.453.419	23.126.352
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.000	(37.949)	(17.949)
Udbetalt udbytte	0	(505.050)	(505.050)
Værdireguleringer	0	(388.142)	(388.142)
Årets resultat	0	(1.368.356)	(1.368.356)
Egenkapital ultimo	20.000	(2.299.497)	(2.279.497)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	7.092.096
Kostpris ultimo	7.092.096
Af- og nedskrivninger primo	(837.509)
Af- og nedskrivninger ultimo	(837.509)
Dagsværdireguleringer primo	7.645.413
Årets dagsværdireguleringer	300.000
Dagsværdireguleringer ultimo	7.945.413
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.200.000

	Kapitalandele i associe- rede virk- somheder kr.	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
2. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.267.802	25.000
Afgange	(600.000)	0
Kostpris ultimo	8.667.802	25.000
Nedskrivninger primo	(72.510)	0
Andel af årets resultat	(1.452.987)	0
Udbytte	(200.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	(4.147.795)	0
Nedskrivninger ultimo	(5.873.292)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.794.510	25.000

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Associerede virksomheder:			
Østre Gjesingvej 26 I/S	Esbjerg	Interes- sent- skab	50,00

Noter

			<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
3. Anden gæld				
Afledte finansielle instrumenter			3.246.813	2.858.671
			<u>3.246.813</u>	<u>2.858.671</u>
	Forfald inden 12 måneder 2011 kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	130.000	140.000	8.512.110	7.927.583
Anden gæld	0	0	3.246.813	0
	<u>130.000</u>	<u>140.000</u>	<u>11.758.923</u>	<u>7.927.583</u>
			<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
5. Anden gæld				
Moms og afgifter			58.916	114.876
Andre skyldige omkostninger			13.465	3.624.007
			<u>72.381</u>	<u>3.738.883</u>
			<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
6. Eventualforpligtelser				
Andre eventualforpligtelser			13.596.190	13.452.978
Eventualforpligtelser			<u>13.596.190</u>	<u>13.452.978</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendom. Ejerpantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for bankgæld i Bjarne Pedersen Holding ApS.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.200 t.kr.