

***K/S Erhvervsgården
i Ishøj II***

ERHVERVSSTYRELSEN

K/S Erhvervsgården i Ishøj II

**c/o Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød**

CVR-nr. 24 24 93 36

Årsrapport for 2012

(26. regnskabsår)

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Erhvervsgården i Ishøj II
c/o Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød

Komplementar Baldershøj 36 ApS

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2012

Bestyrelse Knud Ove Pedersen
Jens Weien Svendsen

Administrator Advokatfirmaet Torsten Pedersen & Saabye-Brøndum
Hovedgaden 35
3460 Birkerød

Revision Aaen & Co.
Statsautoriserede revisorer P/S
Kongevejen 3
3000 Helsingør
Telefon: 4921 0607

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012 for K/S Erhvervsgården i Ishøj II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er vores opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for det kommende regnskabsår fravælges.

Birkerød, den 25. januar 2013

For komplementaren
Baldershøj 36 ApS



Advokat Jakob Saabye Brøndum

I bestyrelsen:



Knud Ove Pedersen



Jens Welen Svendsen

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/2 2013



Dyrigert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Erhvervsgården i Ishøj II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Erhvervsgården i Ishøj II for regnskabsåret 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse samt noter. Årsregnskabet aflægges 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, 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 vor 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 10, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendom og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommen. Vi er enige med ledelsen i de foretagne skøn.

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.

Helsingør, den 25. januar 2013

Aaen & Co.

Statsautoriserede revisorer P/S


Søren Appelrod

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Baldershøj 36, Ishøj.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der henvises til note i årsregnskabet om "usikkerheder ved indregning og måling".

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2012 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2012 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2012

Selskabets ordinære drift er i det væsentligste realiseret i overensstemmelse med det forventede, og er dermed tilfredsstillende.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.019.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 971.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Erhvervsgården i Ishøj II for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til administration og udlejning, egne andele af fællesomkostninger for udlejede lejemål, tab på debitorer, bestyrelseshonorar (2011) samt omkostninger til revisor og advokat.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter på renteswapaftale, renteudgifter på prioritetslån og bankgæld, renter af mellemregningskontoen med komplementarselskabet, realiserede og urealiserede kursreguleringer på valutalån samt realiserede og urealiserede kursreguleringer på virksomhedsobligationer.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen.

Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle instrumenter måles første gang i balancen til kostpris. Efterfølgende måles de finansielle instrumenter til dagsværdi. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at der sker værdistigninger og værdifald. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i balancen og resultatopgørelsen sammen med de aktiver og forpligtelser de er indgået til afdækning af.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser, herunder valutaswapaftale, opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter m.v.....	680.349	900.652
1 Administrationsomkostninger.....	276.632	360.920
2 Regulering til dagsværdier.....	<u>-1.019.265</u>	<u>-1.170.176</u>
Resultat før finansielle poster.....	-615.548	-630.444
3 Finansielle indtægter.....	121.347	55.271
4 Finansielle omkostninger.....	<u>476.728</u>	<u>718.917</u>
Årets resultat.....	<u>-970.929</u>	<u>-1.294.090</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

Note	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
5 Investeringsejendom.....	<u>14.135.000</u>	<u>15.168.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.135.000</u>	<u>15.168.000</u>
Tilgodehavende hos lejere (incl. fællesomk.)..	69.386	35.003
Andre tilgodehavender.....	18.948	15.129
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>0</u>	<u>25.543</u>
Tilgodehavender i alt	<u>88.334</u>	<u>75.675</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>780.572</u>	<u>758.240</u>
Likvide beholdninger	<u>214.802</u>	<u>170.872</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.083.708</u>	<u>1.004.787</u>
Aktiver i alt.....	<u>15.218.708</u>	<u>16.172.787</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

Note	31.12.2012	31.12.2011
6		
Kontant andel af stamkapital.....	10.154.586	10.154.586
Overført resultat.....	-3.088.216	-2.117.287
Egenkapital i alt	7.066.370	8.037.299
Prioritetsgæld og kreditinstitutter.....	7.421.763	7.624.659
Kortfristet del af langfristet gæld.....	-347.652	-323.607
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.074.111	7.301.052
Kortfristet del af langfristet gæld.....	347.652	323.607
Gæld til banker.....	100.977	0
Deposita.....	314.747	327.797
Mellemregning komplementar.....	66.000	75.245
8 Anden gæld.....	223.851	107.787
Periodeafgrænsningsposter.....	25.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.078.227	834.436
Gældsforpligtelser i alt	8.152.338	8.135.488
Passiver i alt.....	15.218.708	16.172.787
9		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
10		
Usikkerheder ved indregning eller måling		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2010.....	10.154.586	-823.197	9.331.389
Årets resultat.....		<u>-1.294.090</u>	<u>-1.294.090</u>
Egenkapital pr. 31. december 2011...	<u>10.154.586</u>	<u>-2.117.287</u>	<u>8.037.299</u>
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	10.154.586	-2.117.287	8.037.299
Årets resultat.....		<u>-970.929</u>	<u>-970.929</u>
Egenkapital pr. 31. december 2012...	<u>10.154.586</u>	<u>-3.088.216</u>	<u>7.066.370</u>

Noter

	2012	2011
1 Administrationsomkostninger		
Omkostninger ved udlejning.....	55.985	58.000
Tab på debitorer/fællesomk., konstaterede.....	69.192	128.238
Hensat til tab på debitorer.....	0	-50.000
El og gas, uudlejede lejemål.....	-174	32.072
Vedligeholdelsesomkostninger.....	14.979	21.351
Ejendomsadministration.....	86.829	60.975
Revision og regnskabsassistance.....	30.000	32.750
Advokatbistand	14.271	19.242
Bestyrelseshonorar.....	0	50.000
Gebyrer og porto.....	5.265	7.952
Diverse udgifter.....	285	340
Administrationsomkostninger i alt	276.632	360.920
2 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 5...	-1.033.000	-1.187.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 7.....	13.735	16.824
Regulering til dagsværdier i alt.....	-1.019.265	-1.170.176
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitutter.....	99	146
Renteindtægter værdipapirer.....	51.299	55.125
Urealiseret/realiseret kursavance obligationer	69.949	0
Finansielle indtægter i alt	121.347	55.271
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter prioriteter.....	105.621	149.943
Renteudgifter banker.....	72.211	65.092
Renteudgifter komplementarselskab.....	2.517	2.816
Renteudgifter swap-aftale.....	104.285	87.205
Renteudgifter kreditorer.....	3.194	0
Garantiprovision.....	15.000	0
Regulering af værdi af renteswap, jf. note 7...	105.939	331.969
Låneomkostninger.....	50.092	2.000
Urealiseret/realiseret kurstab obligationer.....	0	34.251
Realiseret/urealiseret kurstab udlandslån.....	17.869	45.641
Finansielle omkostninger i alt	476.728	718.917

Noter

	2012	2011
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo.....	15.613.853	15.613.853
Årets til- / afgang.....	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2012.....	15.613.853	15.613.853
Regulering til dagsværdi primo.....	-445.853	741.147
Årets regulering.....	-1.033.000	-1.187.000
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2012.....	-1.478.853	-445.853
Dagsværdi pr. 31.12.2012.....	14.135.000	15.168.000
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	7,25%	7,00%
6 Kontant andel af stamkapital		
12 kommanditanparter á dkk 846.216.....	10.154.586	10.154.586
Den hertil svarende stamkapital udgør		
12 kommanditanparter á dkk 1.250.000.....	15.000.000	15.000.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	15.000.000	15.000.000
Opkrævet indskud hos investorer.....	-10.154.586	-10.154.586
Henlagt overskud.....	0	0
	4.845.414	4.845.414
Pr. anpart.....	403.785	403.785
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld.....	6.837.739	7.132.839
Samlet regulering til dagsværdi primo.....	491.820	176.675
Årets regulering til dagsværdi af prioritetsgæld	-13.735	-16.824
Årets værdiregulering af renteswap.....	105.939	331.969
Dagsværdi pr. 31.12.2012.....	7.421.763	7.624.659

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 5.084 efter mere end fem år.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
8 Anden gæld		
Skyldige omkostninger.....	45.000	62.750
Gæld til virksomhedsdeltager.....	103.194	0
Periodiserede renter.....	6.957	4.460
Skyldig moms.....	68.700	40.577
Anden gæld i alt	<u>223.851</u>	<u>107.787</u>

9 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejendommen er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk 12.000 til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

Indestående i pengeinstitutter t.dkk 215 er stillet til sikkerhed for forpligtelser i henhold til indgået swaptale.

Kommanditselskabet har ikke herudover indgået kautions- eller eventualforpligtelser.

10 Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Der foreligger ekstern vurdering med indikation af afkastniveauet, som ledelsen har lagt til grund for målingen.

Der er som følge af den generelle situation på det danske ejendomsmarked forbundet en hvis usikkerhed ved fastsættelsen af en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommen.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.