

K/S HASSELAGER 2005

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2013

Poul-Erik Petersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om review	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S HASSELAGER 2005
Havnegade 47
5500 Middelfart

Telefonnummer: 70204966
Fax: 70203966
e-mailadresse: info@herstedhus.dk

CVR-nr: 29205566
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse Nordea Bank Danmark
Slotsgade 44
3400 Hillerød
Danmark

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
6000 Kolding
Danmak

CVR-nr: 20222670
P-enhed: 1003201372

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Hasselager 2005.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 02/04/2013

Direktion

ABC 1130 ApS
Komplementar

Bestyrelse

Andy Haaning Christensen

Jørgen Hilligsø Kjær

Nicolaj Ahlström

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S HASSELAGER 2005

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for K/S HASSELAGER 2005 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den danske revisionsstandard om review af regnskaber. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i noten "Usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravet ved måling af ejendomme til dagsværdi.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn til omfinansiering af ejendommen. Ledelsen bedømmer, at omfinansieringen vil blive gennemført og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Kolding, 02/04/2013

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Birkemosevej 1A, B og C, 8361 Hasselager.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje for 2013. Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 8,48 %. Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau. Der har ikke været eksterne vurderingsmænd involveret ved måling af ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

FIH ønsker deres tilgodehavende indfriet. Selskabet skal derfor gennemføre en omfinansiering af lånene til FIH. Selskabets ledelse forhandler med mulige långivere om den fremtidige finansiering. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning i løbet af 2013 og som følge heraf, er selskabets regnskab aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Hasselager 2005 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som beâ€ eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabets afslutning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsâ€ og administrationsomkostninger.â€ Omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabets afslutning.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og â€omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Nettoomsætning		2.491.638	2.435.231
Andre driftsindtægter		269.137	293.379
Ejendomsomkostninger		-269.137	-293.379
Administrationsomkostninger		-218.104	-192.154
Bruttoresultat		2.273.534	2.243.077
Resultat af ordinær primær drift		2.273.534	2.243.077
Andre finansielle indtægter		8	2.996
Andre finansielle omkostninger		-1.838.493	-1.446.817
Ordinært resultat før skat		435.049	799.256
Ekstraordinært resultat før skat		435.049	799.256
Årets resultat		435.049	799.256

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		35.625.786	35.625.786
Materielle anlægsaktiver i alt	1	35.625.786	35.625.786
Anlægsaktiver i alt		35.625.786	35.625.786
Andre tilgodehavender		12.148	55.932
Periodeafgrænsningsposter		58.796	
Tilgodehavender i alt		70.944	55.932
Likvide beholdninger		525.683	43.692
Omsætningsaktiver i alt		596.627	99.624
AKTIVER I ALT		36.222.413	35.725.410

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.228.653	2.862.690
Egenkapital i alt	2	4.228.653	3.862.690
Gæld til realkreditinstitutter		28.727.518	29.033.992
Kreditinstitutter i øvrigt		577.585	642.093
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.245.821	1.217.617
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	30.550.924	30.893.702
Gæld til realkreditinstitutter		404.508	436.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.762	
Anden gæld		553.874	187.379
Del af periodeafgrænsningsposter		474.692	345.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.442.836	969.018
Gældsforpligtelser i alt		31.993.760	31.862.720
PASSIVER I ALT		36.222.413	35.725.410

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2012	34.407.300
Kostpris 31. december 2012	34.407.300
Opskrivninger 1. januar 2012	1.218.486
Opskrivninger 31. december 2012	1.218.486
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	35.625.786

2. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Ialt
Egenkapital 1. januar 2012	1.000.000	2.862.690	3.862.690
Udlodning		-69.086	-69.086
Forslag til resultatdisponering		435.049	435.049
Egenkapital 31. december 2012	1.000.000	3.228.653	4.228.653

Selskabskapital, der pr. 31 december 2012 andrager 1.000.000 kr. er indbetalt.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.409.667	29.067.518	340.000	5.369.517
Pantebreve	702.871	642.093	64.508	277.464
Husleje depositum	1.217.617	1.245.821	0	1.245.821
	31.330.155	30.955.432	404.508	6.892.802

4. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

FIH ønsker deres tilgodehavende indfriet. Selskabet skal derfor gennemføre en omfinansiering af lånene til FIH. Selskabets ledelse forhandler med mulige långivere om den fremtidige finansiering. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning i løbet af 2013 og som følge heraf, er selskabets regnskab aflagt under forudsætning af fortsat drift.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommen til dagsværdi er fastlagt af administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetleje for 2013.

Ejendommen er indregnet i årsregnskabet med et afkastkrav på 8,48 %.

Det er administrators skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

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

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt skadesløsbreve og ejerpantebreve for i alt nom. 32.000 t.kr. i investeringsejendom til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt nom. 1.000 t.kr. i investeringsejendom til sikkerhed for pantebrevsgæld.