

K/S FRANZ-LUDWIG-STRASSE, BAMBERG

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2013

Dines Benned Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S FRANZ-LUDWIG-STRASSE, BAMBERG
Vesterbro 18
9000 Aalborg

CVR-nr: 27474276
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Bankforbindelse Danske Bank

Revisor PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
P-enhed: 1016977809

Ledespåtegning

Undertegnede aflægger hermed årsrapporten for 2012 for K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation. Undertegnede erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15/05/2013

Direktion

Dines Benned Jensen
Likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens 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 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 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.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst likvidators beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i likvidators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 15/05/2013

Michael Stenskrog
Statsaut. revisor.
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Mark Philip Beer
Statsaut. revisor.
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning pr. 27. september 2012 trådt i solvent likvidation. Ejendommen er i marts 2012 solgt til en pris på 59,2 mio. kroner. For regnskabsåret 2013 forventes et negativt resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter balancedagen har K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation sendt en voldgiftsklageskrift; K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation mod Kristensen Properties A/S. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit salær i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Der nedlægges påstand om fejl i det beslutningsgrundlag, der blev præsenteret for investorkredsen i forbindelse med anbefaling om salg af selskabets ejendom. Selskabet afventer afgørelsen før en endelig likvidation kan finde sted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Aktiver og passiver er som følge af likvidationen

medregnet til forventede realisationsværdier og

likvidationsomkostningerne er afsat som

gældsforpligtigelser i regnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis, der tager hensyn til at selskabet er under afvikling, er således:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Lejeindtægter er medtaget efter fakturerings-princippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

....

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Værdireguleringer indregnes i resultat-opgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver”. Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Fællesomkostninger

Lejers andel af fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

....

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		2.423.029	3.857.015
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.939.206	3.089.027
Bruttoresultat		-8.516.177	6.946.042
Administrationsomkostninger		-221.853	-166.134
Andre driftsindtægter		10.894.869	
Andre driftsomkostninger		-42.284	-573.784
Resultat af ordinær primær drift		2.114.555	6.206.124
Andre finansielle indtægter			8.529
Øvrige finansielle omkostninger		-2.262.172	-1.726.253
Ordinært resultat før skat		-147.617	4.488.400
Ekstraordinært resultat før skat		-147.617	4.488.400
Årets resultat		-147.617	4.488.400

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		0	58.110.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	0	58.110.000
Anlægsaktiver i alt		0	58.110.000
Andre tilgodehavender		100.093	42.580
Tilgodehavender i alt		100.093	42.580
Likvide beholdninger		446.526	340.333
Omsætningsaktiver i alt		546.619	382.913
AKTIVER I ALT		546.619	58.492.913

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)			1.175.000
Reserve for opskrivninger			10.939.206
Overført resultat		429.209	9.065.603
Egenkapital i alt	2	429.209	21.179.809
Gæld til realkreditinstitutter			35.910.899
Langfristede gældsforpligtelser i alt			35.910.899
Gæld til realkreditinstitutter			897.327
Anden gæld		117.410	504.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		117.410	1.402.205
Gældsforpligtelser i alt		117.410	37.313.104
PASSIVER I ALT		546.619	58.492.913

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	47170794	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-47170794	0	0
Kostpris ultimo	0	0	0
Opskrivninger primo	10.939.206	0	0
Årets opskrivning	-10.939.206	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.175.000	10.939.206	9.065.603	0	21.179.809
Udloddet ordinært udbytte	-1.175.000	0	0	-1.175.000	-1.175.000
Årets resultat	0	-10.939.206	10.791.589	-19.427.983	-17575600
Egenkapital ultimo	0	0	19.857.192	20.602.983	429.209

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager likvidator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

4. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen har selskabet sendt en voldgiftsklageskrift; K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation mod Kristensen Properties A/S.

Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg i likvidation, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit salær i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Der nedlægges påstand om fejl i det beslutningsgrundlag, der blev præsenteret for investorkredsen i forbindelse med anbefaling om salg af selskabets ejendom. Selskabet afventer afgørelsen før en endelig likvidation kan finde sted.