Deloitte

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Arosgaarden, Åboulevarden 31
Postboks 514
8100 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

K/S Kolding, Gladsaxe

CVR-nr. 27504329

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22.03.2013.

Dirigent

Navn: Jens Henrik Riis Andersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Egenkapitalopgørelse for 2012	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Kolding, Gladsaxe
Gammel Kongevej 60, 5
1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 27504329
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Jens Henrik Riis Andersen, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Kolding, Gladsaxe.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikberg, den 14.02.2013

Bestyrelse

Jens Henrik Riis Andersen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kolding, Gladsaxe

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kolding, Gladsaxe 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 14.02.2013

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 884 t.kr.

Driften i selskabet forløber positivt, og resultatet før regulering af kurstab på SWAP-aftalen udviser et overskud på 1.444 t.kr.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

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 dagsværdien 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 forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi på baggrund af skønnet markedsværdi. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse for 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		2.783.243	2.718.061
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	(477.034)	(2.042.739)
Andre eksterne omkostninger		139.306	(106.589)
Driftsresultat		**2.445.515**	**568.733**
Andre finansielle indtægter	2	42	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.478.645)	(1.452.910)
Årets resultat		**966.912**	**(884.177)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		966.912	(884.177)
		966.912	**(884.177)**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		39.375.000	39.375.000
Materielle anlægsaktiver	4	**39.375.000**	**39.375.000**
Anlægsaktiver		**39.375.000**	**39.375.000**
Andre tilgodehavender		0	68.160
Tilgodehavender		**0**	**68.160**
Omsætningsaktiver		**0**	**68.160**
Aktiver		**39.375.000**	**39.443.160**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital		2.400.000	2.400.000
Overført overskud eller underskud		6.394.478	6.177.566
Egenkapital		**8.794.478**	**8.577.566**
Gæld til realkreditinstitutter		25.570.104	26.486.547
Langfristede gældsforpligtelser	5	**25.570.104**	**26.486.547**
Bankgæld		497.690	1.036.147
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	138.227	132.830
Anden gæld		4.374.501	3.210.070
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.010.418**	**4.379.047**
Gældsforpligtelser		**30.580.522**	**30.865.594**
Passiver		**39.375.000**	**39.443.160**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.400.000	6.177.566	8.577.566
Udbetalt udbytte	0	(750.000)	(750.000)
Årets resultat	0	966.912	966.912
Egenkapital ultimo	**2.400.000**	**6.394.478**	**8.794.478**

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser består dels af en negativ værdiregulering af en renteswap på 1.393.477 kr. og en positiv værdiregulering af prioritetsgælden på 916.443 kr.

	2012 kr.	2011 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	42	0
	42	**0**

	2012 kr.	2011 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	0	260
Øvrige finansielle omkostninger	1.478.645	1.452.650
	1.478.645	**1.452.910**

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	34.171.767
Kostpris ultimo	**34.171.767**
Dagsværdireguleringer primo	5.203.233
Dagsværdireguleringer ultimo	**5.203.233**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**39.375.000**

Ved fastsættelse af skøn for dagsværdien af selskabets investeringsejendom er dette foretaget med udgangspunkt i et gennemsnitligt markedsafkast for området, der er vurderet til at udgøre 7 %.

	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	25.570.104
	25.570.104

Noter

Gæld til realkreditinstitutter udgør nominelt 25.486 t.kr. pr. 31.12.2012.

Kursregulering af prioritetsgæld udgør 84 t.kr. pr. 31.12.2012.

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemregningen til komplementarselskabet.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.