

K/S Müncheberg

CVR-nr. 30 08 65 03

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.13

Jeppe Lyngé Larsen
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Virksomheden

K/S Müncheberg
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 08 65 03
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bjarke Gohr Jensen, formand
Jan Dahlgaard
Peter Stefan Schou

Ledelse

Peter Stefan Schou

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for K/S Müncheberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2013

Ledelsen

Peter Stefan Schou

Bestyrelsen

Bjarke Gohr Jensen
Formand

Jan Dahlgaard

Peter Stefan Schou

Til ejeren i K/S Müncheberg**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Müncheberg for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 2, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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 30. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udvikling og udlejning af fast ejendom i Tyskland, investering i værdipapirer og anvendelse af finansielle instrumenter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -992.311, foreslås af ledelsen overført til næste år.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2012 i alt DKK 4.364.674.

Genopførelse af ejendommen efter en brand medførte omkostninger, der var væsentligt højere end forsikringssummen. Der har været dialog med sagens parter i både Danmark og Tyskland, og der pågår fortsat overvejelser om igangsætning af sagsanlæg. Som følge heraf er der fortsat en udestående faktura fra entreprenør, fra hvem der er modtaget en henvendelse via advokat om betaling. Der forventes snarest en afklaring af dette forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige budgetterede bruttohusleje.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede bruttohusleje, beregnet med en rente på 5,25%. Ved en dagsværdiberegning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil en tilsvarende rente kunne beregnes til 4,5%.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapportens oplysninger.

Komplementar

SVANEN Komplementar ApS
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR nr. 26 43 57 73

Resultatopgørelse

	2012	2011
Note	DKK	DKK

Bruttofortjeneste	427.311	570.052
--------------------------	----------------	----------------

Andre finansielle indtægter	7.670	364.190
-----------------------------	-------	---------

1 Andre finansielle omkostninger	-1.427.292	-1.552.384
----------------------------------	------------	------------

Finansielle poster i alt	-1.419.622	-1.188.194
---------------------------------	-------------------	-------------------

Årets resultat	-992.311	-618.142
-----------------------	-----------------	-----------------

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-992.311	-618.142
-------------------	----------	----------

I alt	-992.311	-618.142
--------------	-----------------	-----------------

Note	AKTIVER	
	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Investeringsejendomme	17.355.270 17.355.270
2	Materielle anlægsaktiver i alt	17.355.270 17.355.270
	Anlægsaktiver i alt	17.355.270 17.355.270
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0 13.427
	Andre tilgodehavender	0 177.714
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	573.144 3.589.810
	Periodeafgrænsningsposter	855.621 0
	Tilgodehavender i alt	1.428.765 3.780.951
	Likvide beholdninger	418.940 607.360
	Omsætningsaktiver i alt	1.847.705 4.388.311
	Aktiver i alt	19.202.975 21.743.581

PASSIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Virksomhedskapital	7.000.000	7.000.000
	Overført resultat	-2.635.326	-1.643.015
3	Egenkapital i alt	4.364.674	5.356.985
	Kreditinstitutter i øvrigt	13.751.354	15.148.303
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.751.354	15.148.303
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	448.000	596.000
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.697
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	499.818	517.586
	Gæld til tilknyttede virksomheder	127.897	123.010
	Anden gæld	11.232	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.086.947	1.238.293
	Gældsforpligtelser i alt	14.838.301	16.386.596
	Passiver i alt	19.202.975	21.743.581

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudt skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne personligt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	6.138	6.133
Øvrige finansielle omkostninger	1.397.973	1.546.251
Valutakurstab	23.181	0
I alt	1.427.292	1.552.384

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	17.355.270
Kostpris pr. 31.12.12	17.355.270
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	17.355.270

Investeringsejendommen i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige budgetterede bruttohusleje. Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt den omtalte metode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede bruttohusleje.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.12 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,25%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgør 4,1%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

Årstal	2012	2011	2010
Rente	5,25%	6,50%	6,50%

t.DKK:

Værdi af ejendom	17.355	17.355	17.355
I alt	17.355	17.355	17.355

Årets resultat	-957	-618	-266.203
----------------	------	------	----------

Egenkapital	4.400	5.357	5.975
-------------	-------	-------	-------

Som følge af den forgangne uro på ejendomsmarkedet har der været stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme. Trods det stigende antal handler er der ikke konstateret væsentlige ændringer i salgsværdien på boligejendomme og blandede ejendomme, hvorfor der generelle ejendomsmarked i Berlin synes at have stabiliseret sig. Med baggrund i denne udvikling fastsætter ledelsen en forrentningsprocent på 5,25. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	4,25	5,25%	6,25%
-------	------	-------	-------

t.DKK:

Værdi af ejendom	21.434	17.355	14.581
------------------	--------	--------	--------

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	7.000.000	-1.024.873
Forslag til resultatdisponering	0	-618.142
Saldo pr. 31.12.11	7.000.000	-1.643.015

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	7.000.000	-1.643.015
Forslag til resultatdisponering	0	-992.311
Saldo pr. 31.12.12	7.000.000	-2.635.326

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Kreditinstitutter i øvrigt	448.000	14.199.354	15.744.303

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på EUR 2.563.000, som giver pant i selskabets ejendomme

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Kim Bornholt
Lars Kolind
Bjarke Gohr Jensen
Jan Dahlgaard
Horst-Werner J. Knüppel
Flemming Højer Sørensen
Peter Stefan Schou
Søren Lindemann
Bettina Krumbæk Trenckner.