

InnoScan Ejendomme K/S

CVR-nr. 20 37 01 81

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2013.

Tonny Jervelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for InnoScan Ejendomme K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. marts 2013

Direktion

Gert Nielsen

Bestyrelse

Gert Nielsen

Tonny Jervelund

Mads Peter Lübeck

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i InnoScan Ejendomme K/S

Vi har revideret årsregnskabet for InnoScan Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 21. marts 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Henning Raaby Olsen
statsautoriseret revisor

Peter Vinstrup Henriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	InnoScan Ejendomme K/S Sødalsparken 11 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 20 37 01 81
	Stiftet: 18. august 1997
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Nielsen Tonny Jervelund Mads Peter Lübeck
Direktion	Gert Nielsen
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25A, 1 8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for InnoScan Ejendomme K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes over den periode, som de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I det InnoScan Ejendomme K/S ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
Bruttofortjeneste	1.416.434	1.410.338
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-505.305	-505.305
Resultat før finansielle poster	911.129	905.033
Andre finansielle indtægter	25.938	10.090
Andre finansielle omkostninger	-455.793	-744.033
Årets resultat	481.274	171.090
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	481.274	171.090
Disponeret i alt	481.274	171.090

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	11.020.259	11.525.564
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.020.259	11.525.564
Anlægsaktiver i alt		11.020.259	11.525.564
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	648.162	173.871
	Mellemværende med kommanditister	929.292	929.291
	Tilgodehavender i alt	1.577.454	1.103.162
	Likvide beholdninger	46	0
Omsætningsaktiver i alt		1.577.500	1.103.162
Aktiver i alt		12.597.759	12.628.726

Balance 31. december

Passiver			
Note		2012	2011
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	600.000	600.000
4	Overført resultat	-49.984	-144.382
Egenkapital i alt		550.016	455.618
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		7.437.464	8.141.261
Gæld til pengeinstitutter		1.575.000	1.800.000
Deposita		691.000	691.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.703.464	10.632.261
Kortfristet del af langfristet gæld		1.311.557	605.211
Gæld til pengeinstitutter		0	2.115
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		869.663	814.506
Anden gæld		151.059	107.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.344.279	1.540.847
Gældsforpligtelser i alt		12.047.743	12.173.108
Passiver i alt		12.597.759	12.628.726

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2012	2011		
1. Hovedaktivitet				
Selskabets hovedaktivitet er at eje og besidde fast ejendom med henblik på udlejning.				
2. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	15.207.708	15.207.708		
Kostpris ultimo	15.207.708	15.207.708		
Nedskrivninger primo	-3.682.144	-3.176.839		
Årets af-/nedskrivninger	-505.305	-505.305		
Nedskrivninger ultimo	-4.187.449	-3.682.144		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.020.259	11.525.564		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	9.800.000	12.100.000		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000		
	600.000	600.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat primo	-144.382	0		
Årets overførte overskud eller underskud	481.274	171.090		
Regulering af renteswap	-386.876	-315.472		
	-49.984	-144.382		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	1.086.557	5.869.277	8.524.021	8.521.472
Gæld til pengeinstitutter	225.000	675.000	1.800.000	2.025.000
	1.311.557	6.544.277	10.324.021	10.546.472

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med BRF/FIH Realkredit A/S er der udstedt pantebrev nom. kr. 8.206.000 i ejendommen Sødalsparken 11, 8220 Brabrand.

Til sikkerhed for mellemværende med FIH Erhvervsbank-Kbh A/S er der udstedt ejerpantebrev nom. kr. 2.250.000 i ejendommen Sødalsparken 11, 8220 Brabrand.