



Tlf: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18, Box 78
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

XDP EJENDOMME K/S

ÅRSRAPPORT

2012

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

Jens Laulund Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	XDP Ejendomme K/S
	Kæreng 4
	9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 28 99 10 29
	Stiftet: 13. september 2005
	Hjemsted: Hirtshals
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Lemvig
	Martin Kjær Guldborg
	Jens Laulund Mikkelsen
Komplementar	Ejendomsselskabet Vandmanden 10C ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havnegade 18, Box 78
	9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Den Jyske Sparekasse
	Nørregade 1
	9640 Farsø
Advokat	Advokatfirmaet Vingaardshus
	Vingårdsgade 22
	9200 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for XDP Ejendomme K/S.

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.

Hirtshals, den 8. januar 2013

Bestyrelse

Morten Lemvig

Martin Kjær Guldborg

Jens Laulund Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i XDP Ejendomme K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for XDP 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 vores revision 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Hirtshals, den 8. januar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og investering i ejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for XDP Ejendomme K/S 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Ejendom måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger samt fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Ejendom.....	50 år	0%

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		987.900	218.195
Af- og nedskrivninger.....	1	-219.041	-219.041
DRIFTSRESULTAT		768.859	-846
Finansielle indtægter.....		694	7.827
Finansielle omkostninger.....	2	-474.880	-496.377
ÅRETS RESULTAT		294.673	-489.396
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		294.673	-489.396
I ALT		294.673	-489.396

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Ejendom.....		10.923.927	11.142.968
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.923.927	11.142.968
ANLÆGSAKTIVER.....		10.923.927	11.142.968
AKTIVER.....		10.923.927	11.142.968
PASSIVER			
Kommanditistindbetaling.....		1.532.500	1.632.500
Overført overskud.....		-1.869.050	-2.163.723
EGENKAPITAL.....	4	-336.550	-531.223
Flexlån.....		5.993.000	5.993.000
Bankgæld.....		1.926.389	2.087.215
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.919.389	8.080.215
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	155.500	247.700
Gæld til pengeinstitutter.....		2.377.453	2.645.348
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		118.933	120.824
Anden gæld.....		689.202	580.104
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.341.088	3.593.976
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.260.477	11.674.191
PASSIVER.....		10.923.927	11.142.968
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Af- og nedskrivninger			1
Finansielle omkostninger			2
Ejendomsselskabet Vandmanden 10C ApS.....	5.709	5.787	
Renteomkostninger i øvrigt.....	469.171	490.590	
	474.880	496.377	

Materielle anlægsaktiver	3
---------------------------------	----------

	Ejendom
Kostpris 1. januar 2012.....	12.426.282
Tilgang.....	0
Kostpris 31. december 2012.....	12.426.282
Afskrivninger 1. januar 2012.....	1.283.314
Årets afskrivninger	219.041
Afskrivninger 31. december 2012.....	1.502.355
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	10.923.927

Egenkapital	4
--------------------	----------

	Kommanditist ndbetaling	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	1.632.500	-2.163.723	-531.223
Ind- og udbetalt i årets løb.....	-100.000		-100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		294.673	294.673
Egenkapital 31. december 2012.....	1.532.500	-1.869.050	-336.550

Ifølge vedtægternes § 5 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede stamkapital. Stamkapitalen består af 10 anpartar a 400 tkr.

Den eneste fuldt ansvarlige i kommanditselskabet er Ejendomsselskabet 10C ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Den samlede kapital er tegnet af 3 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	5
--	----------

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Flexlån.....	5.993.000	5.993.000	0	5.993.000
Bankgæld.....	2.334.915	2.081.889	155.500	1.281.889
	8.327.915	8.074.889	155.500	7.274.889

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6**

Selskabet har overfor Den Jyske Sparekasse afgivet transporterklæring for nuværende og fremtidige huslejeindtægter.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Der er i ejendommen Vandmanden 10 C, 9200 Aalborg tinglyst følgende sikkerheder:

Pantebrev Nykredit, nom. 5.993.000 kr.

Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.

Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.

Pantebrev Alm. Brand Bank A/S, nom. 600.000 kr.

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev, nom. 4.000.000 kr.