

K/S Østergade, Hadsten
CVR-nr. 26760097

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling 30.05.2013.

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 Østergade, Hadsten
c/o Difko Administration ApS, Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 26760097

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Claus Ulrich Aage Jørgsen

Jan Baltsen Ikast

Niels Lyhne Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Østergade, Hadsten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er komplementarens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 07.05.2013

Direktion

Claus Ulrich Aage Jørgsen

Jan Baltsen Ikast

Niels Lyhne Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Østergade, Hadsten

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade, Hadsten 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 07.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Mücke
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 1 P, Vinterslev by, Hadsten, beliggende Østergade 5, 8370 Hadsten.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 23.462 t.kr., hvilket er uændret i forhold til 2011. Værdien baserer sig på et afkastkrav på 6,50% p.a.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den nuværende finansielle situation og den dermed afledede effekt på ejendomsmarkedet, er værdiansættelse af investeringsejendomme for tiden forbundet med en mere end normal usikkerhed. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2012 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

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.

Præsentationen af resultatopgørelsen er ændret i forhold til 2011. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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 består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, bankgebyrer mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Øvrige reserver

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter gæld til kreditinstitutter, pantebreve og måles til dagsværdi.

Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til realkreditinstitutter og tilsvarende børsnoterede finansielle forpligtelser opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		1.796.441	1.726.754
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		71.983	(255.399)
Ejendomsomkostninger	1	<u>(357.110)</u>	<u>(451.201)</u>
Bruttoresultat		1.511.314	1.020.154
Andre driftsomkostninger	2	<u>(65.530)</u>	<u>(85.931)</u>
Driftsresultat		1.445.784	934.223
Andre finansielle indtægter		0	2.813
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.114.899)</u>	<u>(1.157.336)</u>
Årets resultat		<u>330.885</u>	<u>(220.300)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>330.885</u>	<u>(220.300)</u>
		<u>330.885</u>	<u>(220.300)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsjendomme		23.462.782	23.462.782
Materielle anlægsaktiver	4	<u>23.462.782</u>	<u>23.462.782</u>
Anlægsaktiver		<u>23.462.782</u>	<u>23.462.782</u>
Andre tilgodehavender		31.210	145.478
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	60.750	0
Periodeafgrænsningsposter		0	63.273
Tilgodehavender		<u>91.960</u>	<u>208.751</u>
Omsætningsaktiver		<u>91.960</u>	<u>208.751</u>
Aktiver		<u>23.554.742</u>	<u>23.671.533</u>

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital	6	1.000.000	1.000.000
Øvrige reserver		845.975	535.055
Overført overskud eller underskud		2.031.169	1.700.284
Egenkapital		3.877.144	3.235.339
Kreditinstitutter i øvrigt	7	13.752.531	14.251.384
Langfristede gældsforpligtelser		13.752.531	14.251.384
Bankgæld		4.524.868	4.795.090
Kreditinstitutter i øvrigt		625.466	427.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.476	98.960
Anden gæld	8	643.257	863.684
Kortfristede gældsforpligtelser		5.925.067	6.184.810
Gældsforpligtelser		19.677.598	20.436.194
Passiver		23.554.742	23.671.533
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	535.055	1.700.284	3.235.339
Kapitalforhøjelse	0	310.920	0	310.920
Årets resultat	0	0	330.885	330.885
Egenkapital ultimo	1.000.000	845.975	2.031.169	3.877.144

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Ejendomsskatter og renovation	95.267	89.906
Bidrag til ejerforening	231.043	194.893
Reparation og vedligeholdelse	30.800	155.207
El, vand og varme	0	11.195
	357.110	451.201

2. Andre driftsomkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Difko Administration Fyn ApS	35.807	33.476
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.500	24.000
Omkostninger ved genudlejning, inkl. honorar til Lou & Partnere		
Advokatfirma	0	16.000
Komplementarvederlag	1.450	0
Tab på debitorer	0	11.455
Forsikringer	4.422	0
Diverse	3.351	1.000
	65.530	85.931

Selskabet har i 2012 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabsadministration og økonomisk rådgivning, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.114.899	1.157.336
	1.114.899	1.157.336

Renteomkostninger i øvrigt kan specificeres således:

	2012 kr.	2011 kr.
Realkreditlignende lån	514.690	515.334
Bankgæld, driftskredit	417.041	374.915
Pantebreve	249.248	259.186
Regulering af pantebreve	(69.393)	0
Østergade 5, Hadsten ApS	1.425	5.579
Øvrige finansieringsomkostninger	1.888	2.322
	1.114.899	1.157.336

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.162.782
Kostpris ultimo	21.162.782
Dagsværdireguleringer primo	2.300.000
Dagsværdireguleringer ultimo	2.300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.462.782

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører tilgodehavende supplerende indbetalinger. Udeståenderne er indbetalt i 2013.

6. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

7. Kreditinstitutter i øvrigt

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlignende lån I	0	547.339	5.905.200
Realkreditlignende lån II	255.847	1.154.837	3.090.279
Pantebreve	180.433	709.038	2.346.338
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	436.280	2.411.214	11.341.817
Realkreditlignende lån mv. i alt, nom. værdi	435.583	2.369.768	10.920.166
Dagsværdi, realkreditlignende lån	14.189.311		
Nom. værdi	(13.725.517)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2012	463.794		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2011	(535.777)		
Værdiregulering i resultatopgørelsen, indtægt	(71.983)		

8. Anden gæld

	2012 kr.	2011 kr.
Moms og afgifter	61.559	81.143
Andre skyldige omkostninger	581.698	782.541
	643.257	863.684

Andre skyldige omkostninger kan specificeres således:

	2012 kr.	2011 kr.
Deposita	267.473	390.629
Østergade 5, Hadsten ApS	144.458	142.709
Hadsten Centerforening	39.866	186.118
Revision	44.500	24.000
Forbrugsregnskab	77.588	31.054
Diverse	7.813	8.031
	581.698	782.541

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 23.462.782 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlignende lån, pantebreve og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Østergade, Hadsten ApS.