

K/S Melsungen

CVR-nr. 31 16 85 89

**Årsrapport for 1. januar 2012 -
31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15/4 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012	8
Balance 31. december 2012	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Melsungen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2013

Bestyrelse

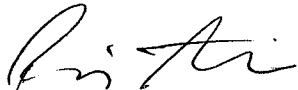


Per Flaaten
formand



Morten Ballum Lind Birkebæk

Dennis Søgaard Andersen



Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Melsungen

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Melsungen for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges 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 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 vor 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. marts 2013

Aros Statsautoriserede Revisorer I/S



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Melsungen Studsgade 44 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 31 16 85 89
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Første regnskabsår: 20. november 2007 - 31. december 2008
Bestyrelse	Per Flaaten (formand) Morten Ballum Lind Birkebæk Dennis Søgaard Andersen
Revision	Aros Statsautoriserede Revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og drive et indkøbscenter i Melsungen.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende, og svarer til forventningerne.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 2,7 mio.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling, det skal dog oplyses, at ledelsen ikke har fået foretaget en ekstern vurdering af investeringsejendommen i 2012.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 5,74 %. Den anvendte forrentning og værdiregulering begrundes med følgende:

- Ejendommen fremtræder i fejlfri stand
- Ejendommen er placeret på en attraktiv gågade
- Der er indgået lange uopsigelige lejekontrakter med solvente og stærke lejere
- Ejendommens 1. prioritet er indgået på attraktive vilkår.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte forrentningsprocent svarer til markedsforrentningen, samt at ejendommens værdi er indregnet til markedsprisen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Den forventede udvikling

For 2013 forventes der et resultat på DKK 2,6 mio., såfremt renteniveauet fortsætter uændret i den resterende del af 2013.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Melsungen for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af indkøbscenter.

Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og tilhørende gæld indregnes til kursværdien på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for de kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012	2011
Husleje	1	3.974.371	3.965.172
Driftsomkostninger	2	-168.513	-148.304
Resultat af ordinær drift		3.805.858	3.816.868
Andre eksterne omkostninger	3	-271.986	-280.638
Værdiregulering af investeringsejendom		0	0
Resultat før finansielle poster		3.533.872	3.536.230
Finansielle indtægter	4	88.777	17
Finansielle omkostninger	5	-909.213	-2.148.356
Årets resultat før skat		2.713.436	1.387.891
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.713.436	1.387.891
Disponeret i alt		2.713.436	1.387.891

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
Investeringsejendomme	6	65.789.382	65.534.145
Materielle anlægsaktiver		65.789.382	65.534.145
Anlægsaktiver		65.789.382	65.534.145
Andre tilgodehavender		151.852	156.463
Tilgodehavender		151.852	156.463
Likvide beholdninger		86.869	65.203
Omsætningsaktiver		238.721	221.666
Aktiver i alt		66.028.103	65.755.811

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
Stamkapital		23.500.000	23.500.000
Valutakursregulering		13.165	621
Ikke indbetalt del af stamkapital	7	-1.520.149	-1.597.415
Overført resultat	8	5.052.311	2.338.875
Egenkapital		27.045.327	24.242.081
Gæld til pengeinstitutter		37.447.635	38.228.040
Gæld til tilknyttet virksomhed		137.020	134.831
Gæld til kommanditisterne		1.119.501	2.881.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.777	201.976
Anden gæld		47.843	67.097
Kortfristede gældsforpligtelser		38.982.776	41.513.730
Gældsforpligtelser		38.982.776	41.513.730
Passiver i alt		66.028.103	65.755.811
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Husleje		
Lejeindtægter	3.974.371	3.965.172
	<u>3.974.371</u>	<u>3.965.172</u>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	46.451	52.863
Ejendomsskat	96.328	95.441
Vedligeholdelse	25.734	0
	<u>168.513</u>	<u>148.304</u>
3 Andre eksterne omkostninger		
Revisionshonorar, dansk og tysk	75.313	60.113
Administrationshonorar	150.415	93.664
Administrationshonorar, tidligere år	0	40.000
Konsulent- og bestyrelseshonorar	19.985	80.000
Advokathonorar	12.521	0
Øvrige omkostninger	13.752	6.861
	<u>271.986</u>	<u>280.638</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter bank	17	17
Kursregulering, urealiseret	88.760	0
	<u>88.777</u>	<u>17</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter pengeinstitutter	900.064	2.060.589
Renter tilknyttede virksomheder	7.882	7.732
Kursregulering, urealiseret	0	77.212
Gebyrer	1.267	2.823
	<u>909.213</u>	<u>2.148.356</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>
6 Materielle anlægsaktiver	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	64.181.110
Årets tilgang	24.279
Kostpris 31. december 2012	<u>64.205.389</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	1.500.000
Årets opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2012	<u>1.500.000</u>
Valutakursregulering primo	-146.965
Årets valutakursreguleringer	230.958
Valutakursregulering ultimo	<u>83.993</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>65.789.382</u>
7 Stamkapital/Ikke indbetalt del af stamkapital	
Stamkapital, ifølge vedtægterne	23.500.000
Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 23.500.000 opdelt i 100 kommanditandele af DKK 235.000. For hver kommanditandel er der indbetalt DKK 55.000 kontant ved tegning. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring.	
Valutakursregulering	13.165
Indbetalt	<u>21.979.851</u>
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>1.520.149</u>
8 Overført resultat	
Overført resultat primo	2.338.875
Årets resultat	2.713.436
	<u>5.052.311</u>

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet pant i investeringsejendommen, som er indregnet med DKK 65,8 mio.

10 Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Komplementarselskabet Melsungen ApS