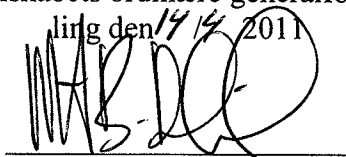


K/S Melsungen

CVR-nr. 31 16 85 89

Årsrapport for 1. januar 2010 -
31. december 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14/12 2011



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2010 - 31. december 2010 | 8 |
| Balance 31. december 2010 | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2010 - 31. december 2010 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.

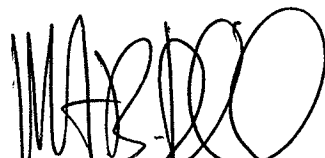
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 29. marts 2011

Bestyrelse

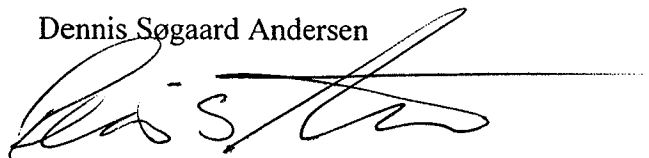


Per Flaaten
formand



Morten Ballum Birkebæk

Dennis Søgaard Andersen



Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Melsungen

Vi har revideret årsrapporten for K/S Melsungen for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen, hvor de væsentligste usikkerheder om værdiansættelse er beskrevet.

Århus, den 29. marts 2011

Aros Statsautoriserede Revisorer I/S



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | K/S Melsungen Studsgade 44 8000 Århus C |
| | CVR-nr.: 31 16 85 89 |
| | Hjemsteds- kommune: Århus |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| | Første regnskabsår: 20. november 2007 - 31. december 2008 |
| Bestyrelse | Per Flaaten (formand) Morten Ballum Birkebæk Dennis Søgaard Andersen |
| Revision | Aros Statsautoriserede Revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Århus 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 1,1 mio. efter værdiregulering af ejendomme og gæld med netto DKK 642.000.

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 2010.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 5,75 %. I forhold til 2009 er der foretaget opskrivning af ejendommen med DKK 1,5 mio. 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 markedsforventningen, 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

Ledelsen forventer, at der foretages refinansiering af 2. prioritetsbelåningen i 2011 alternativt indfrielse af 2. prioriteten. På denne baggrund forventes der et forbedret positivt resultat for regnskabsåret 2011.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Melsungen for 1. januar 2010 - 31. december 2010 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 ledelsesbetretningen.

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 2010 - 31. december 2010

| | Note | 2010 | 2009 |
|--|------|------------------|------------------|
| Husleje | 1 | 3.856.757 | 4.051.195 |
| Driftsomkostninger | 2 | -122.175 | -149.272 |
| Resultat af ordinær drift | | 3.734.582 | 3.901.923 |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | -194.947 | -432.275 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 4 | 641.960 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 4.181.595 | 3.469.648 |
| Finansielle indtægter | 5 | 46 | 1.223 |
| Finansielle omkostninger | 6 | -3.070.763 | -3.425.745 |
| Årets resultat før skat | | 1.110.878 | 45.126 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.110.878 | 45.126 |
| Disponeret i alt | | 1.110.878 | 45.126 |

Balance 31. december 2010

Aktiver

| | Note | 2010 | 2009 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 7 | 65.712.212 | 64.101.091 |
| Materielle anlægsaktiver | | 65.712.212 | 64.101.091 |
| Anlægsaktiver | | 65.712.212 | 64.101.091 |
| Andre tilgodehavender | | 38.246 | 28.134 |
| Tilgodehavender | | 38.246 | 28.134 |
| Likvide beholdninger | | 118.544 | 191.903 |
| Omsætningsaktiver | | 156.790 | 220.037 |
| Aktiver i alt | | 65.869.002 | 64.321.128 |

Balance 31. december 2010

Passiver

| | Note | 2010 | 2009 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Stamkapital | | 23.500.000 | 23.500.000 |
| Valutakursregulering | | 4.122 | 4.254 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | 8 | -16.465.118 | -16.831.356 |
| Overført resultat | 9 | 950.984 | -159.894 |
| Egenkapital | | 7.989.988 | 6.513.004 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 57.449.035 | 57.169.219 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | | 132.308 | 131.935 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 245.551 | 130.863 |
| Anden gæld | | 52.120 | 376.107 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 57.879.014 | 57.808.124 |
| Gældsforpligtelser | | 57.879.014 | 57.808.124 |
| Passiver i alt | | 65.869.002 | 64.321.128 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 Husleje | | |
| Lejeindtægter | 3.856.757 | 4.051.195 |
| | <u>3.856.757</u> | <u>4.051.195</u> |
| | | |
| 2 Driftsomkostninger | | |
| Forsikring | 45.747 | 53.338 |
| Ejendomsskat | 76.428 | 76.419 |
| Sikkerhed | 0 | 15.559 |
| Skorstensfejer | 0 | 650 |
| Affald | 0 | 3.306 |
| | <u>122.175</u> | <u>149.272</u> |
| | | |
| 3 Andre eksterne omkostninger | | |
| Revisionshonorar, dansk og tysk | 67.531 | 39.092 |
| Administrationshonorar | 97.275 | 107.617 |
| Konsulenthonorar | 1.812 | 250.000 |
| Øvrige omkostninger | 28.329 | 13.318 |
| Hensat tab på tilgodehavender | 0 | 22.248 |
| | <u>194.947</u> | <u>432.275</u> |
| | | |
| 4 Ejendommenes værdiregulering | | |
| Værdiregulering af gæld | -858.040 | 0 |
| Værdiregulering af ejendomme | 1.500.000 | 0 |
| | <u>641.960</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renter bank | 46 | 1.223 |
| | <u>46</u> | <u>1.223</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Renter pengeinstitutter | 3.040.422 | 2.812.877 |
| Renter tilknyttede virksomheder | 7.682 | 7.594 |
| Kursregulering, urealiseret | 11.929 | 8.467 |
| Låneomkostninger, fradragsberettiget | 0 | 594.923 |
| Gebyrer | 10.730 | 1.884 |
| | <u>3.070.763</u> | <u>3.425.745</u> |
| 7 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2010 | | <u>64.181.110</u> |
| Kostpris 31. december 2010 | | <u>64.181.110</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2010 | | 0 |
| Årets opskrivninger | | <u>1.500.000</u> |
| Opskrivninger 31. december 2010 | | <u>1.500.000</u> |
| Valutakursregulering primo | | -80.019 |
| Årets valutakursreguleringer | | <u>111.121</u> |
| Valutakursregulering ultimo | | <u>31.102</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010 | | <u>65.712.212</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2010</u> |
|--|--------------------------|
| 8 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 | 4.122 |
| Indbetalt | <u>7.034.882</u> |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | <u>16.465.118</u> |
| | |
| 9 Overført resultat | |
| Overført resultat primo | -159.894 |
| Årets resultat | <u>1.110.878</u> |
| | <u>950.984</u> |
| | |
| 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet pant i investeringsejendommen, som er indregnet med DKK 65,7 mio. | |

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Komplementarselskabet Melsungen ApS

Ejerforhold:

Kommanditister

| <u>Navn</u> | <u>Adresse</u> | <u>Andel</u> |
|-----------------------------|--|------------------------|
| Per Flaaten | Gildebakken 16, Ry | 10 |
| Karin Lund Nielsen | Gammellosevej 78, Kgs. Lyngby | 10 |
| Niels Tharne | Lavlandsvej 14, Kalundborg | 10 |
| Ole Toft-Hansen | H.C. Andersen Vej 203, Hjørring | 12 |
| Joackim Schiødtz | Langelandsvej 6, 1 tv. Frederiksberg | 10 |
| Lars Horsbøl | Helenelyst 47, Brabrand | 10 |
| Morten Ballum Birkebæk | Kaldæavej 2, 8653 Them | 8 |
| Dennis Søgaard Andersen | Østerlundvej 4, Skanderborg | 10 |
| Christoph Nørgaard | Islands Brygge 32B, lejl. 329, 2300 Kbh. S | 10 |
| Jens Martin Rosendal Jensen | Zentavej 3, Gistrup | 10 |
| | | <hr/> 100 <hr/> |