

# K/S Schöneiche A

CVR-nr. 30 57 07 15

Årsrapport for 1. januar 2010 -  
31. december 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5/5 2011



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2010 - 31. december 2010	8
Balance 31. december 2010	9
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2010 - 31. december 2010 for K/S Schöneiche A.

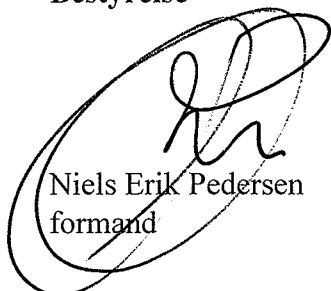
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 11. april 2011

### Bestyrelse



Niels Erik Pedersen  
formand



Niels Langberg Nielsen

Bjarke Gohr

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til kommanditisterne i K/S Schöneiche A

Vi har revideret årsrapporten for K/S Schöneiche A 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 revisionshandlingerne, 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 11. april 2011

**Aros Statsautoriserede Revisorer I/S**



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Schöneiche A Studsgade 44 8000 Århus C
	CVR-nr.: 30 57 07 15 Hjemsteds- kommune: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Erik Pedersen (formand) Niels Langberg Nielsen Bjarke Gohr
<b>Revision</b>	Aros Statsautoriserede Revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Århus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udviklingen i regnskabsåret

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

Årets resultat udviser et overskud på DKK 1,2 mio. efter værdiregulering af ejendomme.

## Indregning og måling af investeringsejendomme

Kommanditselskabet har ændret regnskabspraksis, hvorefter ejendommen indregnes og måles som investeringsejendom. Tidligere blev ejendomme og grunde indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Endvidere bliver gældsforpligtigelser relateret til investeringsejendomme indregnet til dagsværdi.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført en positiv effekt i resultatopgørelsen med DKK 2.295.469. Ændringen har haft samme påvirkning på egenkapitalen.

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 den kontante anskaffelsessum i 2007, der vurderes at være en retvisende indregningsværdi. Den indregnede værdi svarer til en forrentning på ca. 6,19 % baseret på driftsbudgettet for 2011.

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

## Finansiering

Ledelsen arbejder på, at der foretages refinansiering i 2011. Refinansieringen vil primært ske gennem tyske pengeinstitutter. På nuværende tidspunkt er ejendommen finansieret gennem et dansk pengeinstitut, hvor marginalen har udviklet sig ugunstigt og har belastet årets resultat. På denne baggrund forventes der et forbedret positivt resultat for regnskabsåret 2011.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Den forventede udvikling

En af hovedlejerne har opsagt lejemålet. Ledelsen er på nuværende tidspunkt i dialog med anden lejer. Ledelsen forventer ikke, at udskiftningen af lejer vil medføre tomgang.

## **Regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Schöneiche A 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.

### **Ændring af anvendt regnskabspraksis**

Kommanditselskabet har ændret regnskabspraksis, hvorefter ejendommen indregnes og måles som investeringsejendom. Tidligere blev ejendomme og grunde indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Endvidere bliver gældsforpligtigelser relateret til investeringsejendomme indregnet til dagsværdi.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført en positiv effekt i resultatopgørelsen med DKK 2.295.469. Ændringen har haft samme påvirkning på egenkapitalen.

### **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 finansiell 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.

## **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	3.634.320	4.132.165
Driftsomkostninger	2	-297.291	-942.107
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>3.337.029</b>	<b>3.190.058</b>
Andre eksterne omkostninger	3	-359.496	-256.287
Ejendommenes værdiregulering	4	1.361.971	-933.498
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.339.504</b>	<b>2.000.273</b>
Finansielle indtægter	5	218	58.081
Finansielle omkostninger	6	-3.047.907	-2.404.393
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>1.291.815</b>	<b>-346.039</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.291.815	-346.039
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.291.815</b>	<b>-346.039</b>

## Balance 31. december 2010

### Aktiver

	Note	2010	2009
Investeringsjendomme	7	51.318.099	49.355.921
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>51.318.099</b>	<b>49.355.921</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>51.318.099</b>	<b>49.355.921</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		88.917	71.859
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere		125.000	125.000
Andre tilgodehavender		9.493	12.669
<b>Tilgodehavender</b>		<b>223.410</b>	<b>209.528</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.004</b>	<b>356.987</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>334.414</b>	<b>566.515</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>51.652.513</b>	<b>49.922.436</b>

## Balance 31. december 2010

### Passiver

	Note	2010	2009
Stamkapital		12.000.000	12.000.000
Valutakursregulering		0	0
Ikke indbetalt del af stamkapital	8	-7.237.256	-7.715.924
Overført resultat	9	-1.600.245	-2.892.060
<b>Egenkapital</b>		<b>3.162.499</b>	<b>1.392.016</b>
Kreditinstitutter		0	48.046.150
Kortfristet del af langfristet gæld		0	-919.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>47.126.350</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	919.800
Gæld til kreditinstitutter		48.004.827	0
Gæld til tilknyttet virksomhed		135.994	133.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	48.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.949	43.043
Anden gæld		289.244	258.401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.490.014</b>	<b>1.404.070</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.490.014</b>	<b>48.530.420</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>51.652.513</b>	<b>49.922.436</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>1 Husleje</b>		
Lejeindtægter	3.634.320	4.132.090
Gebyrindtægter	0	75
	<u>3.634.320</u>	<u>4.132.165</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendommens driftsomkostninger	157.883	161.254
Diverse omkostninger	139.408	780.853
	<u>297.291</u>	<u>942.107</u>
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisionshonorar, dansk og tysk	74.920	36.747
Ejendomsadministration	185.858	142.772
Selskabsadministration	56.689	47.244
Advokathonorar	19.151	33.330
Øvrige omkostninger	0	3.109
Hensat tab på tilgodehavender	0	-7.660
Tab på tilgodehavender	22.878	745
	<u>359.496</u>	<u>256.287</u>
<b>4 Ejendommenes værdiregulering</b>		
Værdiregulering af gæld	600.207	0
Værdiregulering af ejendomme	-1.962.178	933.498
	<u>-1.361.971</u>	<u>933.498</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter bank	218	784
Renter, tysk konti	0	1.033
Kursregulering	0	56.264
	<u>218</u>	<u>58.081</u>
 <b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitutter	2.848.427	2.393.093
Renter, tysk konti	91	6
Renter tilknyttede virksomheder	7.858	7.741
Kursregulering, lån i CHF	93.147	0
Kursregulering, urealiseret	91.786	0
Gebyrer	6.598	2.905
Andre renter	0	648
	<u>3.047.907</u>	<u>2.404.393</u>
 <b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
		<u>51.318.099</u>
Kostpris 1. januar 2010		51.318.099
Årets tilgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2010		<u>51.318.099</u>
 Afskrivninger primo		1.962.178
Årets afskrivninger		0
Tilbageførsel af afskrivninger primo		<u>-1.962.178</u>
Afskrivninger ultimo		<u>0</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010</b>		<u><b>51.318.099</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>
<b>8 Stamkapital/Ikke indbetalt del af stamkapital</b>	
Stamkapital, ifølge vedtægterne	12.000.000
<p>Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 12.000.000 opdelt i 100 kommanditandele af DKK 120.000. For hver kommanditandel er der indbetalt DKK 35.000 kontant ved tegning. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring.</p>	
Regulering til tidligere år	-4.692
Valutakursregulering	-87.094
Overført til resultatopgørelse	91.786
Indbetalt	<u>4.762.744</u>
<b>Ikke indbetalt del af stamkapital</b>	<u><b>7.237.256</b></u>

### 9 Overført resultat

Overført resultat primo	-2.892.060
Årets resultat	<u>1.291.815</u>
	<u><b>-1.600.245</b></u>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet pant i investeringsejendommen, som er indregnet med EUR 7.116.100.

## **Noter til årsrapporten**

### **11 Nærtstående parter**

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse:**

Komplementarselskabet Schöneiche A 2007 ApS