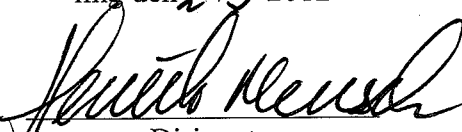


K/S Melsungen

CVR-nr. 31 16 85 89

Årsrapport for 1. januar 2011 -
31. december 2011

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2/5 2012



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2011 - 31. december 2011	8
Balance 31. december 2011	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 for K/S Melsungen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for for-
svarlige. 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.

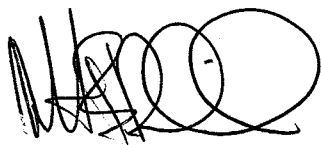
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2012

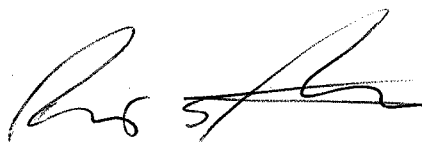
Bestyrelse



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 2011 - 31. december 2011, 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

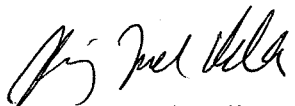
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

Aarhus, den 28. marts 2012

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 1,4 mio.

Der er i regnskabsåret foretaget indfrielse af 90 % af 2. prioritetslånet. Indfrielsen har betydet en forøgelse af egenkapitalen og nedbringelse af den ikke indbetalte del af stamkapitalen.

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 2011.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 5,75 %. 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

For 2012 forventes der et resultat på DKK 2,5 mio., såfremt renteniveauet fortsætter uændret i den resterende del af 2012.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Melsungen for 1. januar 2011 - 31. december 2011 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 2011 - 31. december 2011

	Note	2011	2010
Husleje	1	3.965.172	3.856.757
Driftsomkostninger	2	-148.304	-122.175
Resultat af ordinær drift		3.816.868	3.734.582
Andre eksterne omkostninger	3	-280.638	-194.947
Værdiregulering af investeringsejendom	4	0	641.960
Resultat før finansielle poster		3.536.230	4.181.595
Finansielle indtægter	5	17	46
Finansielle omkostninger	6	-2.148.356	-3.070.763
Årets resultat før skat		1.387.891	1.110.878
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.387.891	1.110.878
Disponeret i alt		1.387.891	1.110.878

Balance 31. december 2011

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Investeringsjendomme	7	65.534.145	65.712.212
Materielle anlægsaktiver		65.534.145	65.712.212
Anlægsaktiver		65.534.145	65.712.212
Andre tilgodehavender		156.463	38.246
Tilgodehavender		156.463	38.246
Likvide beholdninger		65.203	118.544
Omsætningsaktiver		221.666	156.790
Aktiver i alt		65.755.811	65.869.002

Balance 31. december 2011

Passiver

	Note	2011	2010
Stamkapital		23.500.000	23.500.000
Valutakursregulering		621	4.122
Ikke indbetalt del af stamkapital	8	-1.597.415	-16.465.118
Overført resultat	9	2.338.875	950.984
Egenkapital		24.242.081	7.989.988
Gæld til pengeinstitutter		38.228.040	57.449.035
Gæld til tilknyttet virksomhed		134.831	132.308
Gæld til kommanditisterne		2.881.786	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		201.976	245.551
Anden gæld		67.097	52.120
Kortfristede gældsforpligtelser		41.513.730	57.879.014
Gældsforpligtelser		41.513.730	57.879.014
Passiver i alt		65.755.811	65.869.002
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
1 Husleje		
Lejeindtægter	3.965.172	3.856.757
	<u>3.965.172</u>	<u>3.856.757</u>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	52.863	45.747
Ejendomsskat	95.441	76.428
	<u>148.304</u>	<u>122.175</u>
3 Andre eksterne omkostninger		
Revisionshonorar, dansk og tysk	60.113	67.531
Administrationshonorar	93.664	97.275
Administrationshonorar, tidligere år	40.000	0
Konsulent- og bestyrelseshonorar	80.000	1.812
Øvrige omkostninger	6.861	28.329
	<u>280.638</u>	<u>194.947</u>
4 Ejendommenes værdiregulering		
Værdiregulering af gæld	0	-858.040
Værdiregulering af ejendomme	0	1.500.000
	<u>0</u>	<u>641.960</u>
5 Finansielle indtægter		
Renter bank	17	46
	<u>17</u>	<u>46</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter pengeinstitutter	2.060.589	3.040.422
Renter tilknyttede virksomheder	7.732	7.682
Kursregulering, urealiseret	77.212	11.929
Gebyrer	2.823	10.730
	<u>2.148.356</u>	<u>3.070.763</u>
7 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
		<u>64.181.110</u>
Kostpris 1. januar 2011		64.181.110
Kostpris 31. december 2011		<u>64.181.110</u>
		1.500.000
Opskrivninger 1. januar 2011		0
Årets opskrivninger		<u>1.500.000</u>
Opskrivninger 31. december 2011		<u>1.500.000</u>
		31.102
Valutakursregulering primo		-178.067
Årets valutakursreguleringer		<u>-146.965</u>
Valutakursregulering ultimo		<u>-146.965</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011		<u>65.534.145</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2011</u>
8 Stamkapital/Ikke indbetalt del af stamkapital	
Stamkapital, ifølge vedtægterne	23.500.000
<p>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.</p>	
Valutakursregulering	621
Indbetalt	<u>21.902.585</u>
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>1.597.415</u>
9 Overført resultat	
Overført resultat primo	950.984
Årets resultat	<u>1.387.891</u>
	<u>2.338.875</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
<p>Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter er der afgivet pant i investeringsejendommen, som er indregnet med DKK 65,5 mio.</p>	
11 Nærtstående parter	
<p>Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:</p>	
Bestemmende indflydelse:	
<p>Komplementarselskabet Melsungen ApS</p>	