K/S Albatros VII

CVR-nr. 24 25 15 78

Årsrapport 2011

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletalsoversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31.12.	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	25

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Albatros VII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR nr.: 24 25 15 78

Hjemstedskommune: Holstebro

17. regnskabsår: 01.01.2011 - 31.12.2011

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros VII ApS

Komplementarens bestyrelse

Gårdejer Kim Riis Poulsen, formand

Senior manager Henning Foldager

Direktør Thyge C. D. Hansen

Gårdejer Emma Schou Jessen

El-Installatør Søren Rasmussen

Komplementarens direktion

Senior manager Bendt Mortensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 for K/S Albatros VII.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. marts 2012

Som komplementar
Komplementarselskabet Albatros VII ApS

Direktion

Bendt Mortensen

Bestyrelse

Kim Riis Poulsen formand	Henning Foldager	Thyge C. D. Hansen
Emma Schou Jessen	Søren Rasmussen	

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. april 2012

Dirigent

_____

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Albatros VII

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albatros VII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 revisionslovgivning. 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 vurderingen 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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Århus, den 21. marts 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Buhl Nielsen	Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor

Hoved – og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Lejeindtægter	6.141	7.008	6.744	7.613	7.351
Driftsomkostninger	-1.141	-1.317	-2.985	-2.978	-4.519
Nettoleje	5.000	5.691	3.759	4.635	2.832
Administrationsomkostninger	-1.207	-799	-768	-667	-622
Resultat før værdireg. og finansiering	3.793	4.892	2.991	3.968	2.210
Værdireg. af investeringsejendomme, netto	-2.166	-619	1.645	-2.956	7.687
Resultat før finansiering	1.627	4.273	4.636	1.012	9.897
Renter, netto	-1.630	-1.816	-1.539	-1.623	-1.918
Ordinært resultat	-3	2.457	3.097	-611	7.979
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodeh.	-732	-292	433	102	891
Årets resultat	-735	2.165	3.530	-509	8.870

	2011	2010	2009	2008	2007
Balance pr. 31.12. (t.kr.)					
Investeringsejendomme	28.200	79.200	80.200	77.200	79.300
Tilgodehavender hos kommanditister	840	3.884	4.368	3.779	3.919
Likvide beholdninger	7.518	4.724	3.264	2.984	2.240
Tilgodehavender i øvrigt	153	102	77	383	407
Aktiver i alt	36.711	87.910	87.909	84.346	85.866
Egenkapital	22.495	35.152	33.017	29.521	30.058
Langfristede gældsforpligtelser	12.877	49.741	51.970	52.339	53.308
Kortfristede gældsforpligtelser	1.339	3.017	2.922	2.699	2.501
Passiver i alt	36.711	87.910	87.909	84.559	85.867

Nøgletal	2011	2010	2009	2008	2007
Antal anparter	900	900	900	900	900
Egne anparter	-107	-105	-104	-103	-102
Faktisk antal anparter	793	795	796	797	798
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-927	2.723	4.435	-638	11.116
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	28.367	44.216	41.479	37.040	37.667
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	15.000	0	0	0	0
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Børs A/S	9.400	31.400	33.500	30.500	28.800

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet har i regnskabsåret ejet og udlejet to erhvervsejendomme i Danmark. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Viby J og Vejle. En nærmere beskrivelse af de enkelte ejendomme kan findes på www.difko.dk.

Ejendommen i Vejle blev afhændet pr. 1. oktober 2011 for netto 52,75 mio. kr., hvilket har medført en regnskabsmæssig fortjeneste i 2011 på 1,7 mio. kr.

På ejendommen i Viby har der i årets løb været enkelte lejerudskiftninger, og ultimo 2011 var ca. 1.400 m^2 lager og 200 m^2 kontor uudlejet. De ledige lejemål udgør ca. 20% af ejendommens samlede areal.

Ejendommen i Viby er ligeledes forsøgt solgt i 2011, men som følge af det fortsat dårlige ejendomsmarked har der kun været begrænset køberinteresse.

I årsrapporten for 2010 omtaltes uoverensstemmelser med Difko Administration A/S i forbindelse med salget af ejendommen i Vejle. Drøftelserne med Difko Administration A/S endte med, at K/S Albatros VII fik en kompensation på 250.000 kr. samt en nedsættelse af likvidationshonoraret ved selskabets opløsning på ligeledes 250.000 kr. Endvidere afstod Difko Administration fra honorar for assistancen ved salget. Samtidig blev det aftalt, at selskabet fik stillet anden direktør til rådighed.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 735.303 kr. mod et budgetteret overskud på 1.830.000 kr.

Nettolejen har udgjort 5.100.000 kr., hvilket er 2.574.000 kr. mere end budgetteret. Årsagen hertil er, at der var budgetteret med salg af ejendommen i Vejle pr. 1. april 2011. Der er således realiseret driftsindtægter på denne ejendom i yderligere 6 måneder.

Derudover har den generelle markedsudvikling og forventninger til fremtidig lejeniveau på ledige lejemål medført en negativ regulering af værdien af ejendommen i Viby på 3.300.000 kr.

Endvidere er der konstateret tab og foretaget hensættelse til imødegåelse af tab på investortilgodehavende på 732.000 kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Økonomisk udvikling (fortsat)

Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Som følge af salget af ejendommen i Vejle foretog selskabet i december 2011 en tilbagebetaling til kommanditisterne på 15.000 kr. pr. anpart eller i alt 13.500.000 kr., ligesom selskabet tilbagebetalte 7.152.842 kr., som kommanditister havde indbetalt uden for hæftelsen.

Egenkapitalen udgør herefter 22.494.510kr. pr. 31.12.2011, svarende til 28.367 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

Ejendommen er værdiansat med et uændret afkastkrav på 8,5%. Konsekvenserne af ændring i ejendomsinvestorers krav til afkastprocenter på ejendommene er illustreret i nedenstående skema. Såfremt investorers krav til årligt afkast af investeringen stiger, medfører det, at den pris, investor vil give for ejendommene, falder. Omvendt stiger værdien, såfremt investorers krav til afkast falder.

Gennemsnitligt afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)
9,0%	26.600.000	26.349
8,5%	28.200.000	28.367
8,0%	29.900.000	30.511

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen fortsat er rimeligt værdiansat i forhold til ejendomsinvestorers nuværende krav til afkast af ejendomsinvesteringer. Som følge af den seneste tids udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog større usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendomme end tidligere, hvilket der skal tages højde for ved vurderingen af selskabets balance.

For 2012 forventer ledelsen et resultat på ca. -1,3 mio. kr.

Ledelsesberetning - fortsat

Valuta- og renterisici

Selskabet har pr. 31.12.2011 15-årigt realkreditlån med årlig rentetilpasning med en restgæld på 12,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Fremtiden

Salgsbestræbelserne for ejendommen i Viby er sat på lavt blus, da det nuværende ejendomsmarked, ikke mindst i Viby-området, vanskeliggør et salg for nuværende på de aftalte præmisser.

Forslag til resultatdisponering:

Ledelsen foreslår årets underskud, 735.303 kr., disponeret således:

Underskudskonto	-735.303
	-735.303

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en hoved- og nøgletalsoversigt for de seneste fem år, beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen og udarbejdelse af pengestrømsopgørelse.

De anvendte regnskabs-og vurderingsmetoder, der er uændrede fra sidste år, er som følger:

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering
Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavende hos kommanditister

Tilgodehavende hos kommanditister er indregnet til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregningen af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparterne.

Egne anparter

Køb og salg af egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse

	Note	2011	2010
Lejeindtægter	1	5.891.415	7.008.460
Øvrige indtægter		250.000	0
Driftsomkostninger	2	-1.140.562	-1.316.663
Nettoleje		**5.000.853**	**5.691.797**
Administrationsomkostninger	3	-1.207.431	-798.507
Resultat før værdiregulering og finansiering		**3.793.422**	**4.893.290**
Værdiregulering af investeringsejendomme, netto	4	-2.166.137	-619.381
Resultat før finansiering		**1.627.285**	**4.273.909**
Finansielle poster, netto	5	-1.630.298	-1.815.871
Ordinært resultat		**-3.013**	**2.458.038**
Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender	6	-732.290	-291.511
Årets resultat		**-735.303**	**2.166.527**

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance pr. 31.12.

	Note	2011	2010
Aktiver			
Investeringsejendom	7	28.200.000	79.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**28.200.000**	**79.200.000**
Anlægsaktiver i alt		**28.200.000**	**79.200.000**
Tilgodehavende hos kommanditister	8	840.431	3.883.806
Tilgodehavender i øvrigt	9	152.134	102.095
Likvide beholdninger	10	7.518.191	4.724.344
Omsætningsaktiver i alt		**8.510.756**	**8.710.245**
Aktiver i alt		**36.710.756**	**87.910.245**
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	11	44.352.000	57.852.000
Underskudskonto	12	-21.857.490	-22.699.687
Egenkapital i alt		**22.494.510**	**35.152.313**
Kommanditistindskud opkrævet uden for hæftelse	13	739.534	7.892.376
Prioritetsgæld	14	11.702.339	40.953.706
Lejedeposita		435.109	895.274
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**12.876.982**	**49.741.356**
Prioritetsgæld	14	753.595	1.861.305
Kreditorer	15	585.669	1.155.271
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.339.264**	**3.016.576**
Gældsforpligtelser i alt		**14.216.246**	**52.757.932**
Passiver i alt		**36.710.756**	**87.910.245**

Pantsætninger og eventualforpligtelser er vist på side 17

Pengestrømsopgørelse

	2011	2010
Resultat før værdiregulering og finansiering	3.793.422	4.893.290
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	-100.000	0
Ændring i nettoaktiver	-619.641	-7.737
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	**3.073.781**	**4.885.552**
Finansiering ekskl. kommanditister	-1.654.968	-2.055.884
Pengestrømme fra ordinær drift	**1.418.813**	**2.829.668**
Investeringsaktiviteter		
Afgang ejendomme	49.431.498	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**49.431.498**	**0**
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på lang gæld	-38.569.719	-1.771.022
Indbetaling fra kommanditister	2.435.755	432.719
Køb af egne anparter	-27.500	-31.400
Tilbagebetaling egne anparter	1.605.000	0
Tilbagebetaling til kommanditister	-13.500.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	**-48.056.464**	**-1.369.703**
Årets likviditetsvirkning	2.793.847	1.459.965
Likvide midler 01.01.	4.724.344	3.264.379
Likvide midler 31.12.	**7.518.191**	**4.724.344**

Pantsætning og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpantsat:

		2011 kr.
1.	De under likvide beholdninger anførte sikringskonti	**7.517.376**
2.	Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister	**9.340.431**
	(Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 840.431 kr.)	
3.	Ejerpantebreve	**15.000.000**
	(Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene andrager 28.200.000 kr.)	
4.	Samtlige rettigheder over for lejerne i henhold til lejekontrakterne	
5.	Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
6.	Kommanditisternes resthæftelse på i alt	**45.648.000**

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med Difko Administration. Aftalerne er uopsigelige indtil selskabets ophør, og den årlige ydelse andrager p.t. 0,8 mio. kr., som pristalsreguleres. Ifølge aftalen skal selskabet endvidere betale et honorar på 0,9 mio. kr. ved selskabets likvidation.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kautions- og garantistillelser

Ingen.

Noter

			2011	2010
1	**Lejeindtægter**			
	Fabriksvej		2.822.621	3.041.853
	Enghavevej		2.936.581	4.210.067
	Tab på lejere		82.713	-309.460
	Europark m.v.		49.500	66.000
			5.891.415	**7.008.460**
2	**Driftsomkostninger**			
	Ejendomsskatter		-313.950	-441.402
	Forsikring		-49.478	-44.725
	Vedligeholdelse		-115.518	-98.892
	Forbrugsafgifter		-268.553	-235.162
	Ejendomsadministration		-356.752	-421.827
	Udlejningsomkostninger		-36.311	-74.655
			-1.140.562	**-1.316.663**
3	**Administrationsomkostninger**			
	Administrationsvederlag		-368.816	-355.014
	Bestyrelsesvederlag		-238.469	-112.429
	Direktionshonorar		-73.531	-71.616
	Direktions-og bestyrelsesansvarsforsikring		0	-6.728
	Revision		-49.270	-52.424
	Regnskabs- og skattemæssig assistance		-1.600	-1.600
	Advokat		-331.108	-13.618
	Porto m.v.		-61.225	-18.435
	Møder og rejser		-61.118	-26.940
	Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.		-7.552	-6.388
	Inkassoomkostninger, kommanditister	-105.442		
	Regulering af hensættelse til tab	100.000	-5.442	-124.243
	Diverse administrationsomkostninger		-9.300	-9.072
			-1.207.431	**-798.507**

Selskabet har ingen ansatte

Noter

			2011	2010
4	**Værdiregulering af investeringsejendomme, netto**			
	Værdiregulering af ejendom		-3.300.000	-1.000.000
	Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendom		1.731.498	0
	Værdiregulering af prioritetsgæld		-597.635	380.619
			-2.166.137	**-619.381**
5	**Finansielle poster, netto**			
	Renteindtægter, banker		48.541	36.385
	Kommanditisttilgodehavender	486.646		
	Konstateret tab	-61.976		
	Regulering af hensættelse til tab	-400.000	24.670	240.013
	Renteindtægter, i øvrigt		0	860
	Finansielle indtægter i alt		**73.211**	**277.258**
	Renter, prioritetsgæld		-1.693.150	-2.091.124
	Låneomkostninger		-500	0
	Renteudgifter, øvrige		-9.859	-2.005
	Finansielle omkostninger i alt		**-1.703.509**	**-2.093.129**
			-1.630.298	**-1.815.871**
6	**Reguleringer og tab, kommanditisttilgodehavender**			
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender		67.710	-191.511
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister		-800.000	-100.000
			-732.290	**-291.511**

Noter

		2011	2010
7	**Investeringsejendom**		
	Investeringsejendomme		
	Kostpris 01.01.	88.706.654	88.706.654
	Årets afgang	-46.310.843	
	Kostpris 31.12.	**42.395.811**	**88.706.654**
	Værdiregulering 01.01.	-9.506.654	-8.506.654
	Årets afgang	-1.389.157	
	Årets værdiregulering	-3.300.000	-1.000.000
	Værdiregulering 31.12.	**-14.195.811**	**-9.506.654**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	**28.200.000**	**79.200.000**

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 27.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.999.800 kr.

Fabrikvej

Kostpris 01.01.	42.395.811	42.395.811
Årets afgang	0	0
Kostpris 31.12.	**42.395.811**	**42.395.811**
Værdiregulering 01.01.	-10.895.811	-13.795.811
Årets afgang		
Årets værdiregulering	-3.300.000	2.900.000
Værdiregulering 31.12.	**-14.195.811**	**-10.895.811**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	**28.200.000**	**31.500.000**
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,50%	8,50%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2010 er 27.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.999.800 kr.

Noter

		2011	2010
	Enghavevej		
	Kostpris 01.01.	46.310.843	46.310.843
	Årets afgang	-46.310.843	
	Kostpris 31.12.	**0**	**46.310.843**
	Værdiregulering 01.01.	1.389.157	5.289.157
	Årets afgang	-1.389.157	
	Årets værdiregulering	0	-3.900.000
	Værdiregulering 31.12.	**0**	**1.389.157**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	**0**	**47.700.000**
	Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		8,50%
8	**Tilgodehavende hos kommanditister**		
	Tilgodehavender hos kommanditister	9.340.431	11.283.806
	Hensættelse til imødegåelse af tab	-8.500.000	-7.400.000
		840.431	**3.883.806**
	Hele tilgodehavendet er forfaldent.		
9	**Tilgodehavender i øvrigt**		
	Mellemregning Difko Inkasso A/S	0	90.704
	Mellemregning, lejere	31.020	0
	Øvrige tilgodehavender	121.114	11.391
		152.134	**102.095**
10	**Likvide beholdning**		
	Sikringskonto	7.517.376	4.724.344
		7.517.376	**4.724.344**

Noter

		2011	2010
11	**Kontant andel af stamkapital**		
	Saldo 01.01.	57.852.000	57.852.000
	Regulering af kontant andel af stamkapital	-13.500.000	0
	Saldo 31.12.	**44.352.000**	**57.852.000**

Den hertil svarende stamkapital udgør	
900 kommanditistanparter a 100.000 kr.	**90.000.000**

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 8,5 mio. kr., jf. note 8, og egne anparter kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 10,0 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 107 stk., svarende til 11,9% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

		2011	2010
12	**Underskudskonto**		
	Saldo 01.01.	-22.699.687	-24.834.814
	Tilbagebetaling egne anparter	1.605.000	0
	Køb af egne anparter	-27.500	-31.400
	Overført, jf. resultatdisponeringen	-735.303	2.166.527
		-21.857.490	**-22.699.687**

13	**Kommanditistindskud opkrævet uden for hæftelse**		
	Saldo 01.01.	739.534	7.892.376
		739.534	**7.892.376**

Noter

		2011	2010
14	**Prioritetsgæld**		
	Nykredit - tilpasningslån opr. 15.000.000	12.455.934	13.379.691
	Nykredit - tilpasningslån opr. 33.000.000	0	29.435.320
		12.455.934	**42.815.011**
	Heraf forfalder inden for 1 år	-753.595	-1.861.305
		11.702.339	**40.953.706**
	Efter 5 år eller senere forfalder	**8.586.548**	**31.498.982**
	Nominel restgæld udgør	**12.431.072**	**41.640.737**
15	**Kreditorer**		
	Forudbetaling til istandsættelse lejere	22.700	196.249
	Skyldig merværdiafgift	166.459	433.631
	Revisionshonorar, anslået	49.800	38.900
	Skyldig A-skat m.m.	45.503	16.462
	Forudbetalt leje	55.213	0
	Mellemregning, lejere	0	84.873
	Skyldig udlodning	67.678	0
	Øvrige skyldige omkostninger	178.316	385.156
		585.669	**1.155.271**

Hovedtal pr. anpart (1/900)

	2011 kr.	2010 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	39.058	36.686
Køb af egne anparter	-31	-35
Årets resultat	-817	2.407
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	**24.993**	**39.058**
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	**28.367**	**44.217**
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	**31.333**	**88.000**
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	4.215	5.437
Resultat egne anparter	3.163	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	6	138
Renteindtægter før hensættelse til investorrenter	526	530
Regulering af hensættelser på investorrenter	-444	-222
Renteudgifter	-1.893	-2.326
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	**5.573**	**3.557**
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-965	-2.259
Installationer 4%	-170	-344
Tilgang Fabrikvej i 2005, 4%	-23	-23
Tilgang Fabrikvej i 2007, 4%	-37	-37
Genvundne afskrivninger ved salg af Enghavevej	12.375	0
Ejendomsavance ved salg af Enghavevej	1.229	0
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	**17.982**	**894**
Anvendt underskud	-14.409	-894
Skattepligtig resultat	**3.573**	**0**
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31.12.2011:		
Indkomstår 1997-2010	14.409	
Anvendt i 2011	-14.409	
	0	