

KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Dronningens Tværgade 9B, 4.
1302 København K
CVR-nr. 30583590

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.06.2018

Dirigent

Navn: Kenneth Møller Wallin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Dronningens Tværgade 9B, 4.

1302 København K

CVR-nr.: 30583590

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11.06.2018

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.175 t.kr. før dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom, hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Selskabets har pr. 31.12.2017 tabt hele sin kapital, som er negativ med 1.708 t.kr. Det er ledelsens forventning af egenkapital bliver reetableret via den fremtidige drift.

For regnskabsåret 2018 forventes igen et positivt resultat.

Selskabet kommanditister har efter regnskabsåret udløb indskudt 4.606 t.kr. Selskabet har herefter en resthæftelse på 25.136 t.kr.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har i tidligere regnskabsår været nedskrevet tilgodehavende investorindskud med 6.065 t.kr. Nedskrivning blev ført via resultatopgørelsen og overført over-/underskud i Egenkapitalen.

Nedskrivningen skulle retligt have været vist i reduceret i virksomhedskapitalen. Dette er i regnskabsåret blevet reklassificeret, jf. egenkapitalopgørelsen.

Ændringen har ingen effekt på resultatet eller øvrige regnskabsposter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		8.696.847	8.526.321
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(23.000.000)
Andre driftsindtægter		(28)	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(77.569)</u>	<u>(75.626)</u>
Driftsresultat		8.619.250	(14.549.305)
Andre finansielle indtægter		0	131.244
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(6.443.874)</u>	<u>(7.173.844)</u>
Årets resultat		<u>2.175.376</u>	<u>(21.591.905)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.175.376</u>	<u>(21.591.905)</u>
		<u>2.175.376</u>	<u>(21.591.905)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		100.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	100.000.000	100.000.000
 Anlægsaktiver		 100.000.000	 100.000.000
 Andre tilgodehavender		 0	 945.268
Periodeafgrænsningsposter		0	8.313
Tilgodehavender		0	953.581
 Likvide beholdninger		 0	 1.860.691
 Omsætningsaktiver		 0	 2.814.272
 Aktiver		 100.000.000	 102.814.272

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		11.758.576	11.728.576
Overført overskud eller underskud		(13.466.682)	(19.292.415)
Egenkapital		(1.708.106)	(7.563.839)
Gæld til realkreditinstitutter		65.840.702	69.540.702
Deposita		2.174.212	2.131.580
Langfristede gældsforpligtelser	4	68.014.914	71.672.282
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.700.000	3.659.298
Bankgæld	5	1.421.056	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		22.767.802	26.197.028
Modtagne forudbetalinger fra kunder		97.363	2.761.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.896	98.731
Gæld til tilknyttede virksomheder		257.936	231.344
Anden gæld		5.374.139	5.757.591
Kortfristede gældsforpligtelser		33.693.192	38.705.829
Gældsforpligtelser		101.708.106	110.378.111
Passiver		100.000.000	102.814.272
Going concern	1		
Finansielle instrumenter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.793.600	(25.357.439)	(7.563.839)
Rettelse af væsentlige fejl	(6.065.024)	6.065.024	0
Korrigeret egenkapital primo	11.728.576	(19.292.415)	(7.563.839)
Kapitalforhøjelse	30.000	0	30.000
Værdireguleringer	0	3.650.357	3.650.357
Årets resultat	0	2.175.376	2.175.376
Egenkapital ultimo	11.758.576	(13.466.682)	(1.708.106)

Noter

1. Going concern

Selskabet her i regnskabsåret været i økonomiske udfordringer, da selskabet renteswapaftale først udløb ultimo 2017 og afdragsfriheden på selskabets realkreditlån ligeledes udløb i 2017. Der er efter regnskabsårets udløb fundet en løsning med selskabets bankforbindelse og selskabets kommanditister har efter regnskabsåret udløb indbetalt 4.606 t.kr. Regnskabet er som følge heraf aflagt efter fortsat drift.

Selskabets investorer har stadig en restshæftelse på 25,1 mio.kr.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.592	24.872
Renteomkostninger i øvrigt	6.374.043	7.147.948
Valutakursreguleringer	41.841	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.398	1.024
	6.443.874	7.173.844

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>123.484.000</u>
Kostpris ultimo	<u>123.484.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(23.484.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(23.484.000)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en industri- og logistikejendomme på i alt 17.155 m² beliggende i Vejenområdet. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

På industri- og logistikejendommen beliggende i Vejenområdet er anvendt en diskonteringsfaktor på 8,0 %, som sidste år var 8,4 %. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 8 % pr. 31.12.2017 (8,4 % pr. 31.12.2016).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med

Noter

3,9 mio. kr. og en reduktion af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil forøge den samlede dagsværdi med 7,3 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 5, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation). Industri- og logistikejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 5.829 kr. pr. m2.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.700.000	3.659.298	65.840.702	51.045.533
Deposita	0	0	2.174.212	0
	<u>3.700.000</u>	<u>3.659.298</u>	<u>68.014.914</u>	<u>51.045.533</u>

5. Bankgæld

6. Finansielle instrumenter

Oplysning om renteswap indgået til sikring af fast rente

I anden gæld indgår skyldige renter. Selskabets renteswapaftale er udløbet 31.12.2017. I sammenligningstallene indgår negativ dagsværdi af renteswap med 3.650 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 40 mio. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 100 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der har i tidligere regnskabsår været nedskrevet tilgodehavende investorindskud med 6.065 t.kr. Nedskrivning blev ført via resultatopgørelsen og overført over-/underskud i Egenkapitalen.

Nedskrivningen skulle retligt have været vist i reduceret i virksomhedskapitalen. Dette er i regnskabsåret blevet reklassificeret, jf. egenkapitalopgørelsen.

Ændringen har ingen effekt på resultatet eller øvrige regnskabsposter.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 5 år, inklusive lejestigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.