

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

**KOMMANDITSELSKABET P12
INVEST**

CVR-nr. 30583590

**Pilestræde 40B, 1
1112 København K**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2016

Dirigent

Navn: Kenneth Møller Wallin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Pilestræde 40B, 1

1112 København K

CVR-nr.: 30583590

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13.05.2016

Direktion

Kenneth Møller Wallin

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KOMMANDITSELSKABET P12 INVEST for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aarhus, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5.111 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31.12.2015 udgør 9.905 t.kr.

For regnskabsåret 2016 forventes igen et positivt resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er indgået aftale med selskabets långiver om afvikling af selskabets valutalån. Selskabet skal afdrage overskydende likviditet i henhold til udarbejdet budget. Der er budgetteret med en rente på 5,7% på selskabets prioritetsgæld og en rente på 6,22% på valutalånet. Selskabets bankforbindelse er bekendt med selskabets økonomiske og likviditetsmæssige situation og der er aftalt indskud på godt 1,8 mio. kr. fra investorerne. Det er ledelsens vurdering, at budgetterne kan realiseres, og selskabet dermed kan overholde sine forpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 salg og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		8.359.138	8.205.473
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	2	2.737.681	1.126.028
Andre eksterne omkostninger	3	<u>(102.394)</u>	<u>(6.118.701)</u>
Driftsresultat		10.994.425	3.212.800
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(5.882.941)</u>	<u>(5.539.892)</u>
Årets resultat		<u>5.111.484</u>	<u>(2.327.092)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.111.484</u>	<u>(2.327.092)</u>
		<u>5.111.484</u>	<u>(2.327.092)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		123.000.000	123.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	123.000.000	123.000.000
Anlægsaktiver		123.000.000	123.000.000
Periodeafgrænsningsposter		8.313	0
Tilgodehavender		8.313	0
Likvide beholdninger		2.142.024	0
Omsætningsaktiver		2.150.337	0
Aktiver		125.150.337	123.000.000

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		17.061.300	15.179.000
Overført overskud eller underskud		<u>(7.156.256)</u>	<u>(12.267.740)</u>
Egenkapital		<u>9.905.044</u>	<u>2.911.260</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>73.236.601</u>	<u>73.223.424</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>73.236.601</u>	<u>73.223.424</u>
Bankgæld		0	2.288.515
Kreditinstitutter i øvrigt		32.078.738	31.997.494
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.074.338	2.033.362
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.594	198.700
Anden gæld		<u>7.640.022</u>	<u>10.347.245</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>42.008.692</u>	<u>46.865.316</u>
Gældsforpligtelser		<u>115.245.293</u>	<u>120.088.740</u>
Passiver		<u>125.150.337</u>	<u>123.000.000</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.179.000	(12.267.740)	2.911.260
Øvrige egenkapitalposter	1.882.300	0	1.882.300
Årets resultat	0	5.111.484	5.111.484
Egenkapital ultimo	17.061.300	(7.156.256)	9.905.044

Noter

1. Going concern

Der er indgået aftale med selskabets långiver om afvikling af selskabets valutilån. Selskabet skal afdrage overskydende likviditet i henhold til udarbejdet budget. Der er budgetteret med en rente på 5,7% på selskabets prioritetsgæld og en rente på 6,22% på valutilånet. Selskabets bankforbindelse er bekendt med selskabets økonomiske og likviditetsmæssige situation og der er aftale indskudt fra investorerne med godt 1,8 mio. kr. i 2016. Det er ledelsens vurdering, at budgetterne kan realiseres, og selskabet dermed kan overholde sine forpligtelser.

2. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Industrivejen Vest 41, 6600 Vejen.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendomme er sat til DKK 123.000.000 ud fra en afkastberegning på 7 % jf. nærmere nedenfor.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret op ledelsens skøn.

Dagsværdi er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperi-

Noter

oder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 6,8 % - 7,5 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til DKK 123 mio.

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investerings-ejendom.

3. Andre eksterne omkostninger

Under andre eksterne omkostninger indgår en nedskrivning på 6.065 t.kr. af tilgodehavender hos tidligere investorer.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	23.144	21.471
Renteomkostninger i øvrigt	5.763.850	5.588.852
Valutakursreguleringer	94.421	(73.414)
Øvrige finansielle omkostninger	1.526	2.983
	<u>5.882.941</u>	<u>5.539.892</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>123.000.000</u>
Kostpris ultimo		<u>123.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>123.000.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Noter

Ingen.

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 123 mio. kr.