

Difko

K/S Schwarzenbek

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR nr. 28 97 24 31

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019

Henning Foldager

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Schwarzenbek

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 28 97 24 31

Hjemstedskommune: Herning

14. regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Selskabets komplementar

Kompl.selskabet Schwarzenbek ApS

Komplementarens direktion

Ole Jensen, formand

Jens Møldrup Jensen

Kåre Møller

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S Schwarzenbek.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. april 2019.

Som komplementar

Kompl.selskabet Schwarzenbek ApS

Komplementarens direktion

Ole Jensen
formand

Jens Møldrup Jensen

Kåre Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Schwarzenbek

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Schwarzenbek for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Herning, den 25. april 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende på Hamburger Strasse 101, 21493 Schwarzenbek.

Selskabet har solgt sin ejendom pr. 1. marts 2019.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 579.898 kr.

Egenkapitalen udgør 11.630.705 kr. pr. 31. december 2018.

Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i det kommende år at lukke ned pga. salg af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

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

Balancen:

Investeringsjendomme

Ejendommen er indregnet til salgspris fratrukket handelsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttoresultat		700.378	901.778
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	-774.228	0
Resultat før finansiering		-73.850	901.778
Finansielle indtægter		36.984	3.704
Finansielle omkostninger		-543.032	-590.599
Årets resultat		-579.898	314.883
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-579.898	314.883
		-579.898	314.883

Balance

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	3	24.614.592	25.312.660
Materielle anlægsaktiver i alt		24.614.592	25.312.660
Anlægsaktiver i alt		24.614.592	25.312.660
Andre tilgodehavender		14.306	109.589
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		0	6.246
Likvide beholdninger		155.264	302.420
Omsætningsaktiver i alt		169.570	418.255
Aktiver i alt		24.784.162	25.730.915
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	4	7.840.000	7.560.000
Overført resultat	5	3.790.705	4.370.603
Egenkapital i alt		11.630.705	11.930.603
Gæld til kreditinstitutter	6	0	12.037.393
Anden langfristet gæld	7	160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	12.197.393
Gæld til kreditinstitutter	6	12.417.105	1.159.490
Kreditorer		35.727	22.929
Anden gæld		540.625	420.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.993.457	1.602.919
Gældsforpligtelser i alt		13.153.457	13.800.312
Passiver i alt		24.784.162	25.730.915
Pantsætninger og eventualforpligtelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Rente og valutarisici

Selskabet har lån Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg på samlet DKK 9,66 mio. med en fast rente på 3,37% og en restløbetid på 1 år, samt lån hos LMN Finance på DKK 2,75 mio. med en variabel rente på 6,609% og en restløbetid på 1 år. Selskabet er således på mellemlangt sigt eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

	2018	2017
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af ejendom	-774.228	0
	-774.228	0
3 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	24.529.036	24.529.036
Kostpris 31.12	24.529.036	24.529.036
Værdiregulering 01.01.	783.624	747.924
Årets værdiregulering	-774.228	0
Teknisk valutakursregulering	76.160	35.700
Værdiregulering 31.12	85.556	783.624
Regnskabsmæssig værdi 31.12	24.614.592	25.312.660
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		5,75%

Ejendommen er solgt pr. 1. marts 2019 til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018.

Noter - fortsat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	7.560.000	6.570.000
Årets opkrævninger	280.000	990.000
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	<u>7.840.000</u>	<u>7.560.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 80 kommanditistanparter a 98.000 kr.	<u>7.840.000</u>	
5 Overført resultat		
Saldo 01.01.	4.370.603	4.055.906
Kursreguleringer	0	-186
Overført, jf. resultatdisponeringen	-579.898	314.883
	<u>3.790.705</u>	<u>4.370.603</u>
6 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	12.417.105	13.196.883
	<u>12.417.105</u>	<u>13.196.883</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	12.417.105	1.159.490
	<u>0</u>	<u>12.037.393</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>7.110.066</u>

Selskabet har indgået aftale om fast rente på 1. prioritetslån hos KHL pr. 1. december 2015 og frem til 30. november 2020. Såfremt lånet indfries før tid, vil indfrielsen ske til en overkurs, hvilket pr. 31. december 2018 udgør en merudgift på TEUR 72.

Noter - fortsat

7 Anden langfristet gæld

Lån stillet af Kompl.selskabet Schwarzenbek ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Schwarzenbek ophører som selskab.

8 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Følgende aktiviteter er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TEUR 2.700, der giver pant i investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK 24.614.592.

Bankindestående på DKK 97.

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg har primær transport i ejendommen inkl. forsikring og lejeindtægter.

LMN Finance har transport i kommanditisternes resthæftelser samt sekundær transport i ejendommen inkl. forsikring og lejeindtægter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Møldrup Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-750275832862

IP: 195.41.xxx.xxx

2019-05-04 07:33:37Z

NEM ID 

Kåre Kortnum Møller Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-816120741982

IP: 87.55.xxx.xxx

2019-05-04 14:04:52Z

NEM ID 

Ole Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-376211234598

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-05-05 13:37:39Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-05-06 05:37:28Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-05-06 06:31:34Z

NEM ID 

Henning Foldager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-05-06 06:33:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3ZM2-055UK-4WAS0-TQSPN-POEX2-W84DJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>