

K/S Adenauerstrasse, Würselen

CVR-nr. 29 20 84 41

10. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. juli 2015

Dirigent



Peter Møller

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse for 2014 | 7 |
| Balance for 2014 | 8 |
| Noter | 10 |

Selskabsoplysninger

| | |
|--|---|
| Selskabet | K/S Adenauerstrasse, Würselen c/o Protica Finans ApS Ny Østergade 3, 1. 1101 København K. CVR-nr. 29 20 84 41 Hjemstedskommune: København Regnskabsår: 01.01-31.12 Stiftet: 16. december 2005 Telefon 70 222 841 pm@proticagroup.com www.proticagroup.com |
| Direktion | Peter Møller |
| Komplementar | Würselen 2005 ApS c/o Protica Finans ApS Ny Østergade 3, 1. DK-1101 København K. |
| Aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalen eller 5 % stemmerne | Protica Finans ApS Ny Østergade 3, 1. 1101 København K. |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for K/S Adenauerstrasse, Würselen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i al væsentlighed giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014.

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

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen vurderer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juli 2015

Bestyrelse

Freddy Bach Peter Møller

Direktion

Peter Møller

Ledelsesberetning

Virksomheden

Selskabet har investeret i en investeringsejendom i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i det forgangne år fået udskiftet 74 % af ejerkredsen.

Kort efter closing opstod en strid omkring ejerskabet til selskabet, hvilket reelt har medført, at selskabet har været uden ledelse i ni måneder, hvorved det har været fuldstændig handlingslammet i en meget kritisk periode og situation. Dette har endvidere påført selskabet betydelige trecifrede beløb til advokater og andre rådgivere.

Sammenholdt med at begge selskabets lån var opsagt og ca. 45 % af ejendommen står tom, har det bragt selskabet i en særdeles kritisk position.

Primo 2015 er der kommet styr på ejer- og ledelsesforholdene, og arbejdet med ejendommen er blevet genoptaget. Som følge af ovenstående periode, hvor ejendommen har stået delvist tom, er beliggenheden blevet mindre attraktiv, hvilket har afstedkommet, at ejendommen er særdeles svær at leje ud til blot et beskedent niveau. Således har ejendommen været tilbudt til over 100 potentielle lejere, der alle har afvist ejendommen.

Dette har afstedkommet, at ledelsen har set sig nødsaget til at nedskrive ejendommen til € 1.250.000.

Ledelsen fortsætter udlejningsbestræbelserne i 2015.

Som følge af at selskabets andenprioritet hos Jyske Bank er opsagt, er der foretaget en række betydelige investorindbetalinger i årets løb. Ultimo 2015 udestår der en saldo på ca. DKK 3.500.000, hvoraf ca. DKK 2.800.000 er indbetalt efter 31.12.2014. Der udestår således stadig ca. DKK 700.000, og skyldneren er det tidligere bestyrelsesmedlem Leo G. Sørensen, der, på trods af en underskrevet kautionserklæring, nægter at anerkende, at han hæfter for selskabets gæld til Jyske Bank. Ledelsen har gennem en længere periode adskillige gange forsøgt at komme i dialog med Leo G. Sørensen, hvilket desværre ikke er lykkedes. Som en konsekvens heraf er sagen indbragt for domstollene, og der forventes at falde

dom i sagen i november måned 2015, hvorefter beløbet forventes at blive indbetalt ultimo 2015 eller primo 2016. Det er ledelsen vurdering, at den manglende anerkendelse blot er for at vinde tid (Leo G. Sørensen har ikke været i stand til at udarbejde et seriøst svarskrift), og ledelsen er overbevist om, at Leo G. Sørensen kan indbetale det skyldige beløb.

Ovenstående situaion med den manglende indfrielse af Jyske Bank har medført, at pantet hos Jyske Bank ikke kan frigives, hvorved ejendommen ej heller kan sælges. Situaionen har derfor gjort, at banken har igangsat en proces med en tvangsauktion (uden dog at tage ejendommen i tvangsforvaltning, da der er tillid til de nye majoritetsjere), hvorved selskabet risikerer yderligere tab. Leo G. Sørensen er gjort opmærksom på konsekvenserne af af hans undladelser, og ledelsen undersøger pt. mulighederne for at gøre et erstatningskrav gældende overfor Leo G. Sørensen for de tab, som selskabet er blevet påført som følge af hans undladelser. Ejendommen er nedskrevet med DKK 20 mio.

Ledelsen vil i 2015 og 2016 fortsat arbejde på at løse selskabets situation, og der arbejdes ad flere spor.

Der er indgået en aftale med førsteprioritetsbanken, der sikrer, at selskabet foreløbig kan leve i 2015 og halvdelen er 2016, således at der er sikret arbejdsro til at løse selskabets udfordringer.

Selskabet har, som konsekvens af de ovenstående begivenheder, i det foreløbne år realiseret et underskud.

Forventninger til det kommende år

Der forventes et nulresultat. Der henvises dog til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommen.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i

anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 kr.</u> | <u>2013 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.253.559 | 1.594.816 |
| Regulering til dagsværdi, netto | | -20.108.802 | 771.020 |
| Resultat før finansielle poster | | -18.855.243 | 2.365.836 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 12.789 |
| Finansielle omkostninger | | -1.914.178 | -2.095.873 |
| Årets resultat | | -20.769.421 | 282.752 |
| Forslag resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | 3 | -20.769.421 | 282.752 |

Balance pr. 31.12.2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 kr.</u> | <u>2013 kr.</u> |
|------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | 1,2 | 9.312.500 | 29.421.302 |
| Materielle anlægsaktiver | | 9.312.500 | 29.421.302 |
| Tilgodehavende investorindbetaling | X | 3.500.000 | 189.000 |
| Andre tilgodehavender | | 50.080 | 118.106 |
| Tilgodehavender | | 3.550.090 | 307.106 |
| Likvider | 6 | 1.493.156 | 2.102.800 |
| Omsætningsaktiver | | 5.043.236 | 2.409.906 |
| Aktiver i alt | | 14.355.736 | 31.831.208 |

Balance pr. 31.12.2014

| | <u>Note</u> | <u>2014 kr.</u> | <u>2013 kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Indskud kommanditister | | 23.972.825 | 6.481.500 |
| Overført resultat | | -32.825.504 | -12.056.083 |
| Egenkapital | 3 | -8.852.679 | -5.574.583 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 4 | 21.932.378 | 36.360.810 |
| Anden gæld | | 1.276.037 | 1.031.198 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 13.783 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 23.208.415 | 37.405.791 |
| | | | |
| Passiver | | 14.355.736 | 31.831.208 |
| | | | |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 5-6 | | |

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Generelt

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser. Der henvises endvidere til ledelsespåtegningen angående estimerede poster.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets egenkapital er negativ og likviditeten er presset om end at lejeindtægter servicerer førsteprioritetslånet, ejendomsdriftsomkostninger og begrænsede administrationsudgifter.

2. Investeringsejendomme

| | kr. |
|---|-------------------|
| Kostpris 01.01.14 | 41.502.482 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afgang | 0 |
| Kostpris 31.12.2014 | 41.502.482 |
| Værdireguleringer 01.01.2014 | -12.081.180 |
| Årets værdireguleringer | -20.108.802 |
| Værdireguleringer 31.12.2014 | 32.189.982 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014 | 9.312.500 |

Der henvises til note 1 omkring usikkerheder.

| | Indskud komman- ditister kr. | Overført resultat kr. | Egen- kapital kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 3. Egenkapital | | | |
| 01.01.2014 | 6.481.500 | -12.056.083 | -5.574.583 |
| Årets bevægelser | 13.991.325 | -20.769.421 | -6.778.096 |
| Tilgodehavende investorindskud | 3.500.000 | | 3.500.000 |
| 31.12.2014 | 23.972.825 | -32.825.504 | -8.852.679 |

Der er udstedt 140 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Würselen 2005 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

4. Kort del af langfristede gældsforpligtelser

Lånet er opsagt og står derfor under kortfristede gældsforpligtelser.
Der henvises til note 1.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Protica Forvaltning A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31.12.2014. Honoraret i opsigelsesperioden andrager € 26 t.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kortfristet del af langfristed gæld er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt tEUR 1.250.000, samt transport i lejeindtægter.

Endvidere er væsentlige dele af selskabets likvide beholdninger stillet til sikkerhed.