

---

## Årsrapport for 2016

---

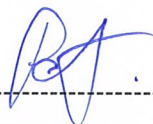
### K/S ADENAUERSTR., WÜRSELEN

CVR-nr. 29 20 84 41

12. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. juni 2017

**Dirigent**



---

Peter B. Møller

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance for 2016	8
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Adenauerstr., Würselen c/o Protica Properties ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 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
<b>Direktion</b>	Peter Møller
<b>Komplementar</b>	Würselen 2005 ApS c/o Protica Properties ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København K.
<b>Anpartshavere med mere end 5 % af aktiekapitalen eller 5 % af stemmerne</b>	Peter Möller Grundbesitz GmbH, Hamborg Boet efter Leo G. Sørensen, Gentofte Kristensen Properties A/S, Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for K/S Adenauerstr., 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

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 12. juni 2017

### Bestyrelse

Martin M. Kristensen

Peter Møller

### Direktion

Peter Møller

## Ledelsesberetning

---

<b>Virksomheden</b>	Selskabet har investeret i en investeringsejendom i Tyskland.
<b>Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold</b>	<p>Selskabet har i det forløbne år realiseret et overskud.</p> <p>Selskabets ejendommen er ultimo året taget i tvangsforvaltning af selskabets finansielle samarbejdspartnere.</p> <p>Selskabets ledelse samarbejder med selskabets finansielle samarbejdspartnere om en refinansiering af selskabet med en akkord af gælden til følge eller et salg.</p> <p>Lykkes dette forehavende ikke, vil ejendommen blive solgt på tvangsauktion.</p> <p>Der henvises i øvrigt til note 1.</p>
<b>Forventninger til det kommende år</b>	Der forventes et nul resultat.
<b>Begivenheder efter regnskabsårets afslutning</b>	Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke, udover det i årsrapporten anførte, indtruffet forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 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 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>457.026</b>	<b>631.698</b>
Regulering til dagsværdi, netto		2.692.600	2.235.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.149.626</b>	<b>2.866.698</b>
Finansielle omkostninger		-779.306	-1.019.204
<b>Årets resultat</b>		<b>2.370.320</b>	<b>1.847.494</b>
<b>Forslag resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	3	2.370.320	1.847.494

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Investeringsejendomme	1,2	14.900.000	11.547.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.900.000</b>	<b>11.547.500</b>
Andre tilgodehavender		71.222	138.646
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.222</b>	<b>138.646</b>
Likvider	6	92.439	540.462
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>163.662</b>	<b>679.108</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.063.661</b>	<b>12.226.608</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Indskud kommanditister		23.972.825	23.972.825
Overført resultat		-28.607.690	-30.978.010
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-4.634.865</b>	<b>-7.005.185</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	19.394.406	18.792.444
Anden gæld		155.798	298.090
Komplementar		148.322	141.259
Kortfristede gældsforpligtelser		<b>19.698.526</b>	<b>19.231.793</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.063.661</b>	<b>12.226.608</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5-6		

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

<b>Generelt</b>	<p>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.</p>
<b>Værdiansættelse af ejendomme</b>	<p>Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.</p> <p>Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.</p> <p>Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.</p> <p>Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<p>Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.</p>

Selskabets egenkapital er negativ og likviditeten er presset, da lejeindtægterne ikke kan servicere førsteprioritetslånet og ejendommens driftsomkostninger.

Selskabet er i gang med en parallel salgs- og refinansieringsproces, der forventes afsluttet i efteråret 2017. Kommer selskabet ikke i mål med dette forehavende, bortauktioneres ejendommen på en tvangsauktion.

**Usikkerhed ved regnskabsposter**

Sælges ejendommen på tvangsauktion, kan det ikke afvises, at salgsprøvenet bliver mindre end ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2016.

**2. Investeringsejendomme**

	<b>kr.</b>
Kostpris 01.01.16	41.502.482
Årets tilgang	659.900
Årets afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>42.162.382</b>
Værdireguleringer 01.01.2016	-29.954.982
Årets værdireguleringer	2.692.600
<b>Værdireguleringer 31.12.2016</b>	<b>27.262.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>14.900.000</b>

Der henvises til note 1 omkring usikkerheder.

	Indskud komman- ditister kr.	Overført resultat kr.	Egen- kapital kr.
<b>3. Egenkapital</b>			
01.01.2016	23.972.825	-30.978.010	-7.005.185
Årets bevægelser	0	2.370.320	2.370.320
<b>31.12.2016</b>	<b>23.972.825</b>	<b>28.607.690</b>	<b>-4.634.865</b>

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Würselen 2005 ApS, der i sin egenskab af 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 aftale med Protica Forvaltning A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31.12.2017.

Honoraret i opsigelsesperioden udgør € 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 2016 udgør i alt € 1.750 t., samt transport i lejeindtægter.