

Årsrapport for 2015

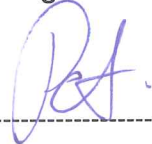
K/S ADENAUERSTR., WÜRSELEN

CVR-nr. 29 20 84 41

11. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2016

Dirigent



Peter Møller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance for 2015	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Adenauerstr., 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.
Anpartshavere med mere end 5 % af aktiekapitalen eller 5 % af stemmerne	Protica Finans ApS, København Leo G. Sørensen, Gentofte Kristensen Properties A/S, Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for K/S Adenauerstr., Würselen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i al væsentlighed givet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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 31. maj 2016

Bestyrelse

Martin M. Kristensen


Peter Møller

Direktion


Peter Møller

Ledelsesberetning

Virksomheden	Selskabet har investeret i en investeringsejendom i Tyskland.
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	<p>Selskabet har i det forløbne år realiseret et overskud.</p> <p>Selskabet har i det forgangne år modtaget de sidste udestående investorindbetalinger, der er anvendt til gældsnedbringelse.</p> <p>Primært som følge af selskabets historik, som bl.a. beskrevet i årsrapporten for 2014, har selskabet ikke nogen fremtid.</p> <p>Ejendommen forventes i 2016 at blive solgt for € 1.550.000, og der er som følge heraf foretaget en positiv værdiregulering på € 300.000 fra niveauet € 1.250.000 i 2014.</p> <p>Sælges ejendommen ikke, vil den blive sat på tvangsauktion.</p> <p>Det er således forventningen, at selskabet vil blive likvideret pr. 31.12.2016.</p> <p>Der henvises i øvrigt til note 1.</p>
Forventninger til det kommende år	Der forventes et nul resultat.
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	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 salgsmkostninger 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 nominal værdi.

Resultatoppgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		631.698	1.253.559
Regulering til dagsverdi, netto		2.235.000	-20.108.802
Resultat før finansielle poster		2.866.698	18.855.243
Finansielle omkostninger		-1.019.204	-1.914.178
Årets resultat		1.847.494	-20.769.421
Forslag resultatdisponering			
Overført til næste år	3	1.847.494	20.769.421

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme	1,2	11.547.500	9.312.500
Materielle anlægsaktiver		11.547.500	9.312.500
Tilgodehavende investorindbetaling		0	3.500.000
Andre tilgodehavender		138.646	50.080
Tilgodehavender		138.646	3.550.090
Likvider	6	540.462	1.493.156
Omsætningsaktiver		679.108	5.043.236
Aktiver i alt		12.226.608	14.355.736

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Indskud kommanditister		23.972.825	23.972.825
Overført resultat		-30.978.010	-32.825.504
Egenkapital	3	-7.005.185	8.852.679
Kortfristet del af langfristet gæld	4	18.792.444	21.932.378
Anden gæld		298.090	1.142.774
Komplementar		141.259	133.263
Kortfristede gældsforpligtelser		19.231.793	23.208.415
Passiver		12.226.608	14.355.736
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 markedsforhold 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, da lejeindtægterne ikke kan servicere førsteprioritetslånet og ejendommens driftsomkostninger.

Selskabet er i gang med en salgsproces, der forventes afsluttet i sommeren 2016. Sælges ejendommen ikke, bortauktioneres den på en tvangsauktion. Disse aktiviteter kører parallelt.

Det er således forventningen, at selskabet vil blive likvideret pr. 31.12.2016.

Usikkerhed ved regnskabsposter

Sælges ejendommen på tvangsauktion, kan det ikke afvises, at salgsprouvent bliver mindre end ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2015.

2. Investeringsejendomme

	kr.
Kostpris 01.01.15	41.502.482
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2015	41.502.482
Værdireguleringer 01.01.2015	-32.189.982
Årets værdireguleringer	2.235.000
Værdireguleringer 31.12.2015	-29.954.982
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	11.547.500

Der henvises til note 1 omkring usikkerheder.

	Indskud komman- ditister kr.	Overført resultat kr.	Egen- kapital kr.
3. Egenkapital			
01.01.2015	23.972.825	-32.825.504	-8.852.679
Årets bevægelser	0	1.847.494	1.847.494
31.12.2015	23.972.825	-30.978.010	-7.005.185

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. 31.12.2016.

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 2015 udgør i alt € 1.550 t., samt transport i lejeindtægter.