

# **K/S Adenauerstr., Würselen**

Kristen Bernikows Gade 4, 1.  
1105 København K

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/11/2018**

---

**Peter Møller**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

K/S Adenauerstr., Würselen  
Kristen Bernikows Gade 4, 1.  
1105 København K

Telefonnummer: 70222841

e-mailadresse: pm@proticagroup.com

CVR-nr: 29208441

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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 08/11/2018

## Direktion

Peter Møller  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Virksomheden**

Selskabet har investeret i en investeringsejendom i Tyskland.

Selskabet har i det forløbne år realiseret et overskud.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har modtaget købstilbud på ejendommen til en sum af €

2.550.000 som selskabets finansieringsinstitutter har tilsluttet sig og sig og selskabet forventes herefter afviklet solvent.

## **Forventninger til det kommende år**

Der henvises i øvrigt til note 3.

Der forventes et nul resultat.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke, udover det i årsrapporten : 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.

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.

## Generelt om indregning og måling

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 rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, 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.

## Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsessummen 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>739.722</b>	<b>457.026</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>739.722</b>	<b>457.026</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		5.529.316	2.692.600
Andre finansielle omkostninger .....		-737.262	-779.306
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>5.531.776</b>	<b>2.370.320</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>5.531.776</b>	<b>2.370.320</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		5.531.776	2.370.320
<b>I alt</b> .....		<b>5.531.776</b>	<b>2.370.320</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		18.997.500	14.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>18.997.500</b>	<b>14.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.997.500</b>	<b>14.900.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	71.222
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>71.222</b>
Likvide beholdninger .....		701.418	92.439
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>701.418</b>	<b>163.662</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>19.698.918</b>	<b>15.063.661</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		23.972.825	23.972.825
Overført resultat .....		-23.075.914	-28.607.690
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>896.911</b>	<b>-4.634.865</b>
Gæld til banker .....		18.625.000	19.394.406
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		177.007	155.798
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	148.322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.802.007</b>	<b>19.698.526</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.802.007</b>	<b>19.698.526</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>19.698.918</b>	<b>15.063.661</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	23.972.825	-28.607.690	-4.634.865
Betalt udbytte .....	0	0	0
Årets resultat .....	0	5.531.776	5.531.776
Egenkapital, ultimo .....	23.972.825	-23.075.914	896.911

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.

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	42.162.382
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.162.382</b>
Værdireguleringer primo	-27.262.382
Årets værdireguleringer	4.097.500
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-23.164.882</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>18.997.500</b>

Der henvises til note 3 omkring usikkerheder.

## 2. Oplysning om usædvanlige forhold

Lånet er opsagt og står derfor under kortfristede gældsforpligtelser.

Der henvises til note 3.

### 3. 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> <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>
<b>Værdiansættelse af ejendomme</b>	<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 forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforshold 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 endvidereinvestorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.</p> <p>Selskabets igangværende salgsproces har båret frugt og der er således modtaget et købstilbud på € 2.550.000 som forventes eksekveret omkring årskiftet 2018.</p>
<b>Usikkerhed ved regnskabsposter</b>	<p>Udover ovenstående er der ingen sikkerheder.</p>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Protica Forvaltning A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31.12.2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør omkring € 26. t.

## 5. Oplysning om 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 2017 udgør i alt € 2.550 t., samt transport i lejeindtægter. Derudover er størstedelen af selskabets likvide beholdning stillet til sikkerhed for långiver.