

K/S GERMAN RETAIL C

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/07/2014

Peter Møller

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S GERMAN RETAIL C

Ny Østergade 3

1101 København K

Telefonnummer: 70222841

Fax: 70222842

CVR-nr: 29246181

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2013 for K/S German Retail C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det skal bemærkes, at som følge af tvangsforvaltning er visse drifts- og statusposter estimeret, hvilket giver en usikkerhed.

På trods af foranstående er det vores opfattelse, at årsregnskabet i al væsentlighed giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

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 28/07/2014

Direktion

Peter Møller

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er på generalforsamlingen besluttet at fravælge revision for det kommende år.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet har investeret i to investeringsejendomme i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i det forløbne år realiseret et underskud.

Selskabets tyske långivere har taget ejendommene under tvangsforvaltning, hvilket har haft betydelige omkostninger.

Selskabet fortsætter i 2014 bestræbelserne på at sælge ejendommene og/ eller finde en refinansiering.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ingen begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 taktmed, 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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendomme.

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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Balance

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.

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 anskaffelssummen 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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		747.848	1.569.678
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			-3.859.781
Resultat af ordinær primær drift		747.848	-2.290.103
Andre finansielle indtægter			4.029
Øvrige finansielle omkostninger		-1.644.571	-2.020.839
Ordinært resultat før skat		-896.723	-4.306.913
Ekstraordinært resultat før skat		-896.723	-4.306.913
Årets resultat		-896.723	-4.306.913
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-896.723	-4.306.913
I alt		-896.723	-4.306.913

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		21.825.520	21.825.520
Materielle anlægsaktiver i alt	1	21.825.520	21.825.520
Anlægsaktiver i alt		21.825.520	21.825.520
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	457
Igangværende arbejder for fremmed regning			0
Andre tilgodehavender		0	21.865
Tilgodehavender i alt		0	22.322
Likvide beholdninger		138.431	675.349
Omsætningsaktiver i alt		138.431	675.349
AKTIVER I ALT		21.963.951	22.500.869

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		17.800.933	12.339.081
Overført resultat		-19.365.932	-18.469.209
Egenkapital i alt	2	-1.564.999	-6.130.128
Langfristede gældsforpligtelser i alt			0
Gæld til banker		22.620.449	27.659.872
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		125.720	0
Anden gæld		782.781	945.795
Periodeafgrænsningsposter		0	25.330
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.528.950	28.630.997
Gældsforpligtelser i alt		23.528.950	28.630.997
PASSIVER I ALT		21.963.951	22.500.869

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	38.364.207		
Tilgang	0		
gang	0		
Kostpris ultimo	38.364.207		
Opskrivninger primo	0		
Årets opskrivning	0		
Opskrivninger ultimo	0		
Af- og nedskrivning primo	-16.538.687		
Årets afskrivning	0		
Tilbageførsel ved afgang	0		
Af- og nedskrivning ultimo	-16.538.687		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.825.520		

2. Egenkapital i alt

	Indskud kommanditister kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	12.339.081	0	-18.469.209	0	-6.130.128
Årets bevægelser	5.461.852	0	-896.723	0	4.565.129
Egenkapital ultimo	17.800.933	0	-19.365.932	0	-1.564.999

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerne 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 og ejendomsdriftsomkostninger. Likviditeten til gennemførelse af selskabets drift/administration kræver finansiering af ejerne, hvilket der er opbakning til.

Selskabets 1. prioritetslån udløb 28. marts 2013. 1. prioritetsbanken har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånet efter udløb, og har derfor taget ejendommene i forvaltning med henblik på bortsalg på tvangsauktion. Ledelsen i selskabet har valgt at blive i selskabet og arbejde positivt på at få løst selskabets finansielle udfordringer.

Det er ledelsens forventning, at der fortsat ikke kan afvises, at der findes en løsning med førsteprioritetsbanken.

4. 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 normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 8,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

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.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Protica Forvaltning A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31.12.2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør EUR 20.500.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kortfristet del af langfristet gæld er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tEUR 3.100, samt transport i lejeindtægter.

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