

**K/S GERMAN RETAIL C**

**CVR-nr. 29 24 61 81**

11. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017

**Dirigent**



-----  
Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance for 2016	7
Noter	9

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S German Retail C c/o Protica Finans ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København K. CVR-nr. 29 24 61 81 Hjemstedskommune: København Regnskabsår: 01.01-31.12 Stiftet: 5. januar 2006 Telefon 70 222 841 pm@proticagroup.com www.proticagroup.com
<b>Direktion</b>	Peter Møller
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet German Retail C ApS c/o Protica Finans ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København K.
<b>Anpartshavere med mere end 5 % af aktiekapitalen eller 5 % stemmerne pr. 31.12.2016</b>	Peter Möller Grundbesitz GmbH, Hamborg Kristensen Partners I A/S, Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for K/S German Retail C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 31. maj 2017

**Direktion**



Peter Møller

## Ledelsesberetning

---

<b>Virksomheden</b>	Selskabet har investeret i en investeringsejendom i Tyskland, der er afstået i 2016.
<b>Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold</b>	Selskabet har i det forgangne år afhændet sin aktivitet.
<b>Forventninger til det kommende år</b>	Selskabet bliver afviklet i 2016 og regnskabet aflægges således ikke med fortsat drift for øje.
<b>Begivenheder efter regnskabsårets afslutning</b>	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 rentekomkostninger, 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 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.

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 nominel værdi.

**Resultatoppgørelse for 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-585.861</b>	<b>1.556.897</b>
Regulering til dagsverdi, netto		4.030.450	561.516
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.444.589</b>	<b>2.118.413</b>
Finansielle omkostninger		-473.365	-763.517
<b>Årets resultat</b>		<b>2.971.224</b>	<b>1.354.896</b>
<b>Forslag resultatdisponering</b>			
Overført til neste år	2	2.971.224	1.354.896

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme	1	0	9.230.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>9.230.550</b>
Likvider	5	1.314.890	929.906
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.314.890</b>	<b>929.906</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.314.890</b>	<b>10.160.456</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Indskud kommanditister		17.800.933	17.800.933
Overført resultat		-20.995.333	-23.966.557
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>-3.194.400</b>	<b>-6.165.624</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	3	3.188.658	15.954.127
Anden gæld		1.186.916	238.237
Komplementar		133.716	133.716
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.509.290</b>	<b>16.326.080</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.314.890</b>	<b>10.160.456</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

	kr.
Kostpris 01.01.16	19.364.207
Årets afgang 1)	-13.261.000
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>6.103.207</b>
Værdireguleringer 01.01.2016	-10.133.657
Værdireguleringer for årets afgang	4.030.450
<b>Værdireguleringer 31.12.2016</b>	<b>-6.103.207</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>0</b>

	Indskud komman- ditister kr.	Overført resultat kr.	Egen- kapital kr.
<b>3. Egenkapital</b>			
01.01.2016	17.800.933	-23.966.557	-6.165.624
Årets bevægelser		2.971.224	2.971.224
<b>31.12.2016</b>	<b>17.800.933</b>	<b>-20.995.333</b>	<b>-3.194.400</b>

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet German Retail C 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.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kortfristet del af langfristed gæld er der ved ejerantebrev givet pant i ejendomme. Endvidere er selskabets likvide beholdninger stillet til sikkerhed.