

K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A

Studsgade 44, st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/05/2016

Henrik Mensch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A Studsgade 44, st 8000 Aarhus C Telefonnummer: 72170021 CVR-nr: 30917022 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Vestjysk Bank Østergade 15 8370 Hadsten
Revisor	Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S German Retail Property A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26/05/2016

Direktion

Michael Thodsen
Direktør

Bestyrelse

Danny Stoker

Erling Kragh-Pedersen

Bernt Mejer Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, 26/05/2016

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 31262089

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendom beliggende i Tyskland på Fackenburger Allee 52- 54a, 23554 Lübeck.

Særlige risici

Selskabets gæld er variabelt forrentet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift før renter og afskrivninger har udviklet sig som forventet og dette betragtes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

I februar måned 2016 har der været brand i et lagerrum i ejendommen, der dog i al væsentlighed har været begrænset til selve rummet, vinduer og udvendig facade. Forsikringsselskabet har endnu ikke afsluttet den endelige vurdering af skaderne, men dækker udbedringen heraf.

Udover ovenstående er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten er sammendraget regnskabs-posterne nettoomsætning, ejendommens drifts-omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugs-opgørelsen.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt alle omkostninger inkl. udbyderhonorar m.v. direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.551.989	3.801.763
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-1.237.417	-1.237.417
Resultat af ordinær primær drift		2.314.572	2.564.346
Andre finansielle indtægter		6	2.187
Andre finansielle omkostninger		-2.459.703	-2.505.104
Ordinært resultat før skat		-145.125	61.429
Årets resultat		-145.125	61.429
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-145.125	61.429
I alt		-145.125	61.429

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		56.974.553	58.211.970
Materielle anlægsaktiver i alt	2	56.974.553	58.211.970
Anlægsaktiver i alt		56.974.553	58.211.970
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		194.686	188.624
Andre tilgodehavender		21.387	56.404
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		14.049.223	14.580.275
Tilgodehavender i alt		14.265.296	14.825.303
Likvide beholdninger		250.231	271.112
Omsætningsaktiver i alt		14.515.527	15.096.415
Aktiver i alt		71.490.080	73.308.385

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		25.250.000	25.250.000
Overført resultat		-5.941.450	-5.698.624
Egenkapital i alt	3	19.308.550	19.551.376
Kreditinstitutter i øvrigt		50.205.451	51.572.229
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.001	43.868
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	50.249.452	51.616.097
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.596.975	1.726.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.426	150.686
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		154.144	150.381
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		116.533	112.930
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.932.078	2.140.912
Gældsforpligtelser i alt		52.181.530	53.757.009
Passiver i alt		71.490.080	73.308.385

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	1.237.417	1.237.417
	<u>1.237.417</u>	<u>1.237.417</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>66.887.428</u>
Kostpris ultimo	<u>66.887.428</u>
Af- og nedskrivning primo	-8.675.458
Årets afskrivning	-1.237.417
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-9.912.875</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>56.974.553</u>

3. Egenkapital i alt

	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Stamkapital (100 andele af kr. 252.500)	25.250.000	0	25.250.000
Overført resultat	-5.817.692	-145.125	-5.962.817
Kursregulering	119.068	-97.701	21.367
Egenkapital i alt	<u>19.551.376</u>	<u>-242.826</u>	<u>19.308.550</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015 Gæld i alt kr.	31/12 2015 Gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	53.299.144	51.802.426	1.596.975	43.996.000
	53.299.144	51.802.426	1.596.975	43.996.000

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er der deponeret EUR 10.000.000 ”Grundschuld” med 1. prioritets panteret i ejendommen Fackenburger Allee 52-54a, 23554 Lübeck, Tyskland.

Vestjysk Bank har uigenkaldelig transport i kommanditisternes til enhver tid værende resthæftelse.