

**K/S Freisingerstrasse 77,
Schwaig**
c/o Crescendo A/S, Christian X's
vej 56-58
8260 Viby J
CVR-nr. 29773963

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2017

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig
c/o Crescendo A/S, Christian X's vej 56-58
8260 Viby J

CVR-nr.: 29773963

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Mads Peder Skøtt Lorenzen
Bo Helligsøe
Niels Christian Westergård-Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.05.2017

Bestyrelse

Mads Peder Skøtt Lorenzen

Bo Helligsøe

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendommen Flurstück 5337, 5339/2 og 5336/1, beliggende Freisingerstrasse 77, D-85445 Schwaig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 udviser et underskud på 6.918 t.kr. resultatet er utilfredsstillende.

Selskabet har i året solgt dets investeringsejendom i efterfølgende periode. Som følge af salget anses selskabets fremtid for usikker, og årsrapporten er derfor ikke aflagt efter going concern princippet. Alle aktiver og forpligtigelser er optaget efter realisationsværdi. Selskabet har en negativ egenkapital på 1.453 t.kr. og er dermed afhængig af yderligere kapitalindsat for at kunne retablere selskabskapitalen helt eller delvist.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har besluttet at afhænde investeringsejendommen efter balancedagen. Som følge af afhændelsen forfalder gæld og sikringsinstrumenter direkte henførbare til investeringsejendommen ligeledes.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		249.497	4.854.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.689.270)	(5.531.629)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.200.787</u>
Driftsresultat		(1.439.773)	523.795
Andre finansielle indtægter		20.774	65.844
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.499.279)</u>	<u>(5.611.304)</u>
Årets resultat		<u>(6.918.278)</u>	<u>(5.021.665)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(6.918.278)</u>	<u>(5.021.665)</u>
		<u>(6.918.278)</u>	<u>(5.021.665)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		65.236.860	67.200.000
Materielle anlægsaktiver	2	65.236.860	67.200.000
 Anlægsaktiver		 65.236.860	 67.200.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		892.128	4.041.793
Andre tilgodehavender		78.127	1.279.732
Tilgodehavender		970.255	5.321.525
 Likvide beholdninger		 170.148	 1.209.053
 Omsætningsaktiver		 1.140.403	 6.530.578
 Aktiver		 66.377.263	 73.730.578

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Øvrige reserver		16.176.937	17.263.000
Overført overskud eller underskud		<u>(19.130.090)</u>	<u>(13.443.169)</u>
Egenkapital		<u>(1.453.153)</u>	<u>5.319.831</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	62.966.576
Gæld til tilknyttede virksomheder		191.358	191.495
Anden gæld		<u>0</u>	<u>1.586.932</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>191.358</u>	<u>64.745.003</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	67.136.880	0
Bankgæld		0	1.909.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.930	202.122
Anden gæld		<u>425.248</u>	<u>1.554.013</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>67.639.058</u>	<u>3.665.744</u>
Gældsforpligtelser		<u>67.830.416</u>	<u>68.410.747</u>
Passiver		<u>66.377.263</u>	<u>73.730.578</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	17.263.000	(13.443.169)	5.319.831
Valutakursreguleringer	0	0	(20.032)	(20.032)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	1.251.389	1.251.389
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.086.063)	0	(1.086.063)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(6.918.278)</u>	<u>(6.918.278)</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.500.000</u>	<u>16.176.937</u>	<u>(19.130.090)</u>	<u>(1.453.153)</u>

Noter

1. Going concern

Selskabet har i året solgt dets investeringsejendom i efterfølgende periode. Som følge af salget anses selskabets fremtid for usikker, og årsrapporten er derfor ikke aflagt efter going concern princippet. Alle aktiver og forpligtigelser er optaget efter realisationsværdi. Selskabet har en negativ egenkapital på 1.453 t.kr. og er dermed afhængig af yderligere kapitalindsud for at kunne retablere selskabskapitalen helt eller delvist.

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	72.711.161
Kostpris ultimo	72.711.161
Opskrivninger primo	20.468
Opskrivninger ultimo	20.468
Valutakursreguleringer	(273.870)
Af- og nedskrivninger ultimo	(273.870)
Dagsværdireguleringer primo	(5.531.629)
Årets dagsværdireguleringer	(1.689.270)
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.220.899)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.236.860

Der er efter balancedagen indgået en aftale om frasalg af ejendommen. Som følge af det forestående salg, er ejendommen værdiansat til salgssummen, fratrukket de forventede omkostninger direkte henførbare til afhændelsen deraf.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	67.136.880	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	191.358
	67.136.880	191.358

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut og kreditinstitut er sikret ved pant i ejendom. Ejerpantebrevet udgør 72.857 t.kr. (9.800 t.euro).

Værdien af den pantsatte ejendom udgør 65.237 t.kr.

Selskabets mellemværende er ligeledes sikret ved følgende sikkerheder:

Transport i forfaldent og ej forfalden kommanditist indskud.

Transport i lejeindtægt.

Transport i forsikringer.

Sikkerhed i bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabets aktivitet er under afvikling. Som følge heraf er selskabets aktiver indregnet efter realisationsprincippet.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af afvikling af selskabets aktivitet skiftet regnskabspraksis så regnskabet aflægges efter realisationsprincippet og ændringer i årsregnskabslovens bestemmelser for behandling af sikringsinstrumenter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, har medført følgende ændringer.

Afledte finansielle instrumenter vedrørende gæld tilknyttet investeringsejendomme

Værdiregulering af renteswaps, der er indgået til sikring af fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev værdiregulering af renteswaps der var indgået til sikring af en fast rente på gæld tilknyttet investeringsejendomme, indregnet i resultatopgørelsen.

Effekt af praksisændring

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis. Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af årets resultat før skat på 1.251 t.kr. Praksisændringen har ingen indflydelse på balancen, eller på selskabets egenkapital. Udover de nævnte forhold, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedørende tilgodehavender og og transaktioner i fremmedvaluta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, fratrukket direktehenførbare omkostninger.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til nominal værdi.