

K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid

Fjordager 13
4040 Jyllinge
CVR-nr. 19 18 12 35

Årsrapport for 2016
(22. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017

Richard Galland
dirigent

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|---|
| Selskabet: | K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid Fjordager 13 4040 Jyllinge |
| CVR-nr.: | 19 18 12 35 |
| Stiftet: | 1. januar 1995 |
| Hjemsted: | København |
| Regnskabsår: | 1. januar 2016 - 31. december 2016 |
| Tegning af selskabet: | Kommanditselskabet tegnes af komplementarselskabet Deutsche Anlage II, ApS |
| Bestyrelse | Evan Lynnerup Olsen Richard Anton Galland Carsten Holm Albrechtsen |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2017

I bestyrelsen:

Evan Lynnerup Olsen

Richard Anton Galland

Carsten Holm Albrektsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ejendommen indregnes og måles til kostpris med fradrag af afskrivninger efter årsregnskabslovens regler. I balancen er ejendommen indregnet med kr. 11.038.023 Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet samt forelagt dokumentation, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Det har ikke været muligt, at opgøre indvirkningen heraf på regnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Som det fremgår ovenfor i afsnittet ”Afkæftende konklusion”, er det dog vores opfattelse, at regnskabet ikke giver et retvisende billede.

Hellerup, den 26. maj 2017

AUGUSTA REVISION
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom beliggende Grafenstrasse, Diepholz, Lüderscheid, Tyskland

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er optaget til 11.038.023 kr. er for høj i forhold til værdien ved et salg. Den kapitaliserede værdi af lejen, der oppebæres på lejekontraktens restløbetid, vil sandsynligvis være mindre end førnævnte værdi. Ejendommen er anskaffet med et langsigtet ejerskab for øje, og det opfattelsen, at den indregnede værdi giver et mere retvisende billede af ejendommen samt den forventede fremtidige leje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 226.249.

Egenkapitalen udgør kr. 454.631.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har forlænget lejekontrakten med i lejer og en tilsvarende forlængelse af kreditfaciliteten anses som en formalitet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid for 1. januar 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK - Selskabets bogholderi føres i Euro og der er anvendt kurs 7,46 ved omregning.

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, herunder afskrivninger og 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat er ikke afsat, idet resultat overgår til beskatning hos kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger 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:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 100 år | 0% |

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Kommanditselskabets indtægter, omkostninger, aktiver og passiver er i al væsentlighed i EURO og måles til kurs 7,46 på balancedagen.

Resultatopgørelse

| | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| BRUTTORESULTAT | | 828.148 | 742.494 |
| Af- og nedskrivninger | 2 | <u>-118.653</u> | <u>-118.653</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 709.495 | 623.841 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-483.246</u> | <u>-522.715</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>226.249</u></u> | <u><u>101.126</u></u> |
| OVERSKUDSDISPONERING: | | | |
| Overført resultat | | <u>226.249</u> | <u>101.126</u> |
| Disponeret i alt | | <u><u>226.249</u></u> | <u><u>101.126</u></u> |

Balance

AKTIVER

| | Note | 31/12-16 | 31/12-15 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Grunde og bygninger | 2 | <u>11.038.023</u> | <u>11.156.676</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>11.038.023</u> | <u>11.156.676</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>11.038.023</u> | <u>11.156.676</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>235.450</u> | <u>227.442</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>235.450</u> | <u>227.442</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>11.273.473</u> | <u>11.384.118</u> |

Balance

PASSIVER

| | Note | 31/12-16 | 31/12-15 |
|--|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| EGENKAPITAL: | | | |
| Stamkapital | | 5.424.000 | 5.424.000 |
| Overført overskud | | <u>-4.969.369</u> | <u>-5.195.618</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | 3 | <u>454.631</u> | <u>228.382</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER: | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Prioritetsgæld | 4 | 6.399.721 | 7.081.069 |
| Anden langfristet gæld | | <u>396.411</u> | <u>391.634</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>6.796.132</u> | <u>7.472.703</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 681.348 | 661.236 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 75.808 | 71.261 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere | | 2.183.416 | 2.003.416 |
| Anden gæld | | <u>1.082.138</u> | <u>947.120</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>4.022.710</u> | <u>3.683.033</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u>10.818.842</u> | <u>11.155.736</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u><u>11.273.473</u></u> | <u><u>11.384.118</u></u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Noter

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er optaget til 11.038.023 kr. er for høj i forhold til værdien ved et salg. Den kapitaliserede værdi af lejen, der oppebæres på lejekontraktens restløbetid, vil sandsynligvis være mindre end førnævnte værdi. Ejendommen er anskaffet med et langsigtet ejerskab for øje, og det opfattelsen, at den indregnede værdi givet et mere retvisende billede af ejendommen samt den forventede fremtidige leje.

2 Anlægsoversigt

2016 **2015**

Materielle anlægsaktiver

| | | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016..... | 13.183.632 | 13.183.632 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2016..... | <u>13.183.632</u> | <u>13.183.632</u> |
| Afskrivninger 1. januar 2016..... | 2.026.956 | 1.908.303 |
| Årets afskrivninger | <u>118.653</u> | <u>118.653</u> |
| Afskrivninger 31. december 2016..... | <u>2.145.609</u> | <u>2.026.956</u> |
| Regnskm. værdi pr. 31. december 2016..... | <u><u>11.038.023</u></u> | <u><u>11.156.676</u></u> |
| Af- og nedskrivninger | | |
| Grunde og bygninger | <u>118.653</u> | <u>118.653</u> |
| Af- og nedskrivninger i alt | <u><u>118.653</u></u> | <u><u>118.653</u></u> |

Noter

| 3 Egenkapital | 01/01-16 | Udbetalt udbytte | Forslag til årets resultatford. | 31/12-16 |
|--|-------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Stamkapital | 5.424.000 | - | - | 5.424.000 |
| Overført resultat..... | <u>-5.195.618</u> | <u>-</u> | <u>226.249</u> | <u>-4.969.369</u> |
| I alt | <u>228.382</u> | <u>0</u> | <u>226.249</u> | <u>454.631</u> |
| | | | 31/12-16 | 31/12-15 |
| Kapitalen er fordelt således: | | | | |
| Kapitalandele, 8 stk. á nominelt kr. 678.000 | | | <u>5.424.000</u> | <u>5.424.000</u> |

Der har i de foregående 4 år ikke været ændring i stamkapitalen.

| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 31/12-16 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 1 år | Restgæld efter 5 år |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aareal Bank..... | 1.962.426 | 681.348 | 1.281.078 | 0 |
| Engelborgshus ApS..... | <u>5.118.643</u> | <u>0</u> | <u>5.118.643</u> | <u>3.718.643</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.081.069</u> | <u>681.348</u> | <u>6.399.721</u> | <u>3.718.643</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.962, er der tinglyst ejerpantebrev på t.euro 1.340 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 11.038.

Til sikkerhed for lån t.kr. 5.118 er der ejerpantebrev på t.euro 690 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 11.038.