

## **K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid**

Årsrapport for 2014  
(20. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2015

Richard Galland  
dirigent

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet:</b>	K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid Fjordager 13 4040 Jyllinge
<b>CVR-nr.:</b>	19 18 12 35
<b>Stiftet:</b>	1. januar 1995
<b>Hjemsted:</b>	København
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Tegning af selskabet:</b>	Kommanditselskabet tegnes af komplementarselskabet Deutsche Anlage II, ApS
<b>Bestyrelse</b>	Evan Lynnerup Olsen Richard Anton Galland

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 10. maj 2015

I bestyrelsen:

Evan Lynnerup Olsen

Richard Anton Galland

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Paulmannshöhe, Ludenscheid for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, omfattende 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 revisionshandlinger 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 afkræftende konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Grunde og bygninger består af en ejendom i udlandet og måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. I balancen er ejendommen indregnet til t.kr. 11.275. Efter vores opfattelse er ejendommen vurderet for højt. Det har ikke været muligt, at opgøre indvirkningen heraf på regnskabet.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede til note 1 der omtaler betingelserne for fortsat drift.

#### 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.

Hellerup, den 10. maj 2015

AUGUSTA REVISION  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nikolaj Kure Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

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 11.275.329 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. 105.169.

Egenkapitalen udgør kr. 127.255.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### 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 2014 - 31. december 2014 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	100 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

#### 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	2014	2013
BRUTTORESULTAT .....		785.834	829.223
Af- og nedskrivninger .....	3	<u>-118.653</u>	<u>-118.653</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		667.181	710.570
Finansielle indtægter .....		48	130
Finansielle omkostninger .....		<u>-562.060</u>	<u>-559.229</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>105.169</u>	<u>151.471</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>105.169</u>	<u>151.471</u>
Disponeret i alt .....		<u>105.169</u>	<u>151.471</u>

**Balance****AKTIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger .....	3	<u>11.275.329</u>	<u>11.393.982</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>11.275.329</u>	<u>11.393.982</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>11.275.329</u>	<u>11.393.982</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		<u>0</u>	<u>26.871</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>0</u>	<u>26.871</u>
Likvide beholdninger .....		<u>177.741</u>	<u>337.660</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>177.741</u>	<u>364.531</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>11.453.070</u></u>	<u><u>11.758.513</u></u>

**Balance****PASSIVER**

	Note	31/12-14	31/12-13
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Stamkapital .....		5.424.000	5.424.000
Overført overskud .....		<u>-5.296.745</u>	<u>-5.401.914</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	4	<u>127.255</u>	<u>22.086</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	5	7.802.687	8.389.651
Anden langfristet gæld .....		<u>376.133</u>	<u>361.357</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>8.178.820</u>	<u>8.751.008</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	555.061	546.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		57.460	31.191
Gæld til virksomhedsdeltagere .....		1.808.416	1.558.416
Anden gæld .....		<u>726.058</u>	<u>849.646</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>3.146.995</u>	<u>2.985.419</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>11.325.815</u>	<u>11.736.427</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>11.453.070</u>	<u>11.758.513</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at den nuværende finansiering kan opretholdes, herunder at 2 prioritetslångivere fortsat afventer sine rentebetalinger, hvilket 2. prioritetslångiver har tilkendegivet. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 2 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er optaget til 11.275.329 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.

<b>3 Anlægsoversigt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2014.....	13.183.632	13.183.632
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014.....	<u>13.183.632</u>	<u>13.183.632</u>
Afskrivninger 1. januar 2014.....	1.789.650	1.670.997
Årets afskrivninger .....	<u>118.653</u>	<u>118.653</u>
Afskrivninger 31. december 2014.....	<u>1.908.303</u>	<u>1.789.650</u>
Regnskm. værdi pr. 31. december 2014.....	<u><u>11.275.329</u></u>	<u><u>11.393.982</u></u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>		
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

<b>4 Egenkapital</b>	<b>01/01-14</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-14</b>
Stamkapital .....	5.424.000	-	-	5.424.000
Overført resultat.....	<u>-5.401.914</u>	<u>-</u>	<u>105.169</u>	<u>-5.296.745</u>
I alt .....	<u>22.086</u>	<u>0</u>	<u>105.169</u>	<u>127.255</u>

	<b>31/12-14</b>	<b>31/12-13</b>
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.

<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-14 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Aareal Bank.....	3.239.105	555.061	2.684.044	1.362.069
Engelborgshus ApS.....	<u>5.118.643</u>	<u>0</u>	<u>5.118.643</u>	<u>5.118.643</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>8.357.748</u>	<u>555.061</u>	<u>7.802.687</u>	<u>6.480.712</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.239, er der tinglyst ejerantebrev på t.euro 1.340 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 11.275.

Til sikkerhed for lån t.kr. 5.118 er der ejerantebrev på t.euro 690 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 11.275.