

K/S Ringstrasse 36, Löhne

Henningsens Alle 8
2900 Hellerup
CVR-nr. 27 35 34 87

Årsrapport for 2016
(14. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2017

Evan Lynnerup
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S Ringstrasse 36, Löhne Henningens Alle 8 2900 Hellerup
CVR-nr.:	27 35 34 87
Stiftet:	6. august 2003
Hjemsted:	København
Regnskabsår:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Tegning af selskabet:	Selskabet tegnes af bestyrelsen i fællesskab
Bestyrelse	Evan Lynnerup Hasse Brangstrup

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Ringstrasse 36, Löhne.

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.

, den 22. juni 2017

I bestyrelsen:

Evan Lynnerup

Hasse Brangstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Ringstrasse 36, Löhne

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ringstrasse 36, Löhne for regnskabsåret 1. januar – 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

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi i balancen til €4.445.000.

Det er vores opfattelse, at selskabet skulle have indregnet investeringsejendomme til dagværdi - svarende til den aktuelle markedssituation og forholdene på balancedagen. Investeringsejendommen er indregnet til uændret måling og sidste års vurdering af selskabets investeringsejendom er opretholdt. Det er vores opfattelse af ledelsen ikke har målt investeringsejendomme til forholdene på balancedagen og den heraf afledte lavere værdi af investeringsejendommen. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1 og 3, hvoraf det fremgår at selskabet har haft likviditetsmæssige udfordringer, som efter regnskabsårets afslutning er ophørt efter opnåelse af aftale med selskabets finansieringskilde samt indskud fra selskabets eksisterende ejere. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.
- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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.

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af værdiansættelsen af ejendommen og giver ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har i strid med bogføringsloven ikke opbevaret regnskabsmaterialet i Danmark samt tilrettelagt bogføringen, således at bilagene nummeres. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven.

Hellerup, den 23. juni 2017

Augusta Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at renovere, ombygge og udleje ejendommen Ringstraße 36, D-32584 Löhne med videresalg for øje

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vurdering af ejendommens værdi er fastlagt af virksomhedens ledelse, under hensynstagen til ekstern vurderingsrapport ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens udlejnings stand pr. 1. januar 2017. Selskabets ledelse har opretholdt sidste års vurdering af selskabets ejendom jf. nærværende principper, eftersom de ikke vurderer, at der i indeværende år er forhold som ændrer væsentligt på denne værdiansættelse, men en generel fastholdelse af sidste års værdiansættelse medfører også en øget usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som vurderes realistiske og forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte værdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Selskabet har tilgodehavende husleje mv. som er behæftet med væsentligt usikkerhed opført i regnskabet til t.kr. 282. Ledelsen har foretaget de nødvendige nedskrivninger til imødekommelse af eventuelle tab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -1.239.125.

Egenkapitalen udgør kr. 9.027.325.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets likviditet har været presset på grund af ombygninger i forbindelse med nyudlejninger foretaget efter regnskabsårets udløb, hvilket har medført at der ikke har kunne betales i takt med at regninger m.v. er forfaldet til betaling. Selskabets ejerkreds har tilført midler så selskabets drift jf. fremlagte budgetter er sikret det kommende 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Ringstrasse 36, Löhne 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 7,4446 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er indregnet og periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og 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 mv.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiver og udgangspunktet for årets værdireguleringer. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmodel, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

	Note	DKK		EUR	
		2016	2015	2016	2015
BRUTTORESULTAT		1.082.984	839.543	145.472	112.772
Finansielle indtægter.....		0	0	0	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.499.686</u>	<u>-1.561.452</u>	<u>-201.446</u>	<u>-209.743</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		-416.702	-721.909	-55.974	-96.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	4	-822.423	-648.671	-93.694	-97.821
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme..		<u>0</u>	<u>1.647</u>	<u>0</u>	<u>221</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.239.125</u></u>	<u><u>-1.368.933</u></u>	<u><u>-149.668</u></u>	<u><u>-194.571</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:					
Overført resultat til næste år		<u>-1.239.125</u>	<u>-1.368.933</u>	<u>-149.668</u>	<u>-194.571</u>
Disponeret i alt		<u><u>-1.239.125</u></u>	<u><u>-1.368.933</u></u>	<u><u>-149.668</u></u>	<u><u>-194.571</u></u>

Balance
AKTIVER

		DKK		EUR	
	Note	31/12-16	31/12-15	31/12-16	31/12-15
ANLÆGSAKTIVER:					
Materielle anlægsaktiver:					
Investeringsejendomme	4	<u>33.045.907</u>	<u>33.170.813</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.045.907</u>	<u>33.170.813</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>33.045.907</u>	<u>33.170.813</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:					
Tilgodehavender:					
Tilgodehavende leje		0	88.591	0	11.900
Andre tilgodehavender		<u>57.790</u>	<u>193.560</u>	<u>7.763</u>	<u>26.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>57.790</u>	<u>282.151</u>	<u>7.763</u>	<u>37.900</u>
Likvide beholdninger		<u>126.446</u>	<u>114.161</u>	<u>16.985</u>	<u>15.335</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>184.236</u>	<u>396.312</u>	<u>24.747</u>	<u>53.235</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>33.230.143</u></u>	<u><u>33.567.125</u></u>	<u><u>4.469.748</u></u>	<u><u>4.498.235</u></u>

Balance
PASSIVER

	Note	DKK		EUR	
		31/12-16	31/12-15	31/12-16	31/12-15
EGENKAPITAL:					
Stamkapital		15.225.458	15.225.458	2.045.168	2.045.168
Øvrige reserver		10.190.190	9.296.467	1.368.803	1.248.753
Overført overskud		<u>-16.388.323</u>	<u>-15.149.198</u>	<u>-2.195.280</u>	<u>-2.045.612</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>9.027.325</u>	<u>9.372.727</u>	<u>1.218.691</u>	<u>1.248.309</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:					
Kortfristede gældsforpligtelser:					
Pengeinstitutter		23.858.245	23.798.080	3.204.772	3.196.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.334	164.117	3.000	22.045
Anden gæld		0	12.214	0	1.641
Periodeafgrænsningsposter		175.354	72.155	23.555	9.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>146.885</u>	<u>147.833</u>	<u>19.730</u>	<u>19.858</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.202.818</u>	<u>24.194.398</u>	<u>3.251.057</u>	<u>3.249.926</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>24.202.818</u>	<u>24.194.398</u>	<u>3.251.057</u>	<u>3.249.926</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>33.230.143</u></u>	<u><u>33.567.125</u></u>	<u><u>4.469.748</u></u>	<u><u>4.498.235</u></u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling					2
Begivenheder efter balancedagen					3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6

Noter

1 Økonomisk situation

Selskabet er efter indbetaling fra ejere samt iht. budgetter ikke afhængig af yderligere finansiering for at fortsætte driften. Selskabet har indgået aftale med selskabets finansieringskilde om den fortsatte finansiering. De eksisterende investorer har efter regnskabsårets afslutning foretaget indskud af likviditet til sikring af selskabets fortsatte drift, mindst 12 måneder fra balancedagen. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Vurdering af ejendommens værdi er fastlagt af virksomhedens ledelse, under hensynstagen til ekstern vurderingsrapport ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens udlejnings stand pr. 1. januar 2017. Selskabets ledelse har opretholdt sidste års vurdering af selskabets ejendom jf. nærværende principper, eftersom de ikke vurderer, at der i indeværende år er forhold som ændrer væsentligt på denne værdiansættelse, men en generel fastholdelse af af sidste års værdiansættelse medfører også en øget usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

De anvendte skøn er baseret på forudsætninger, som vurderes realistiske og forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte værdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

3 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets likviditet har været presset på grund af ombygninger i forbindelse med nyudlejninger foretaget efter regnskabsårets udløb, hvilket har medført at der ikke har kunne betales i takt med at regninger m.v. er forfaldet til betaling. Selskabets ejerkreds har tilført midler så selskabets drift jf. fremlagte budgetter er sikret det kommende 12 måneder.

	DKK		EUR	
	31/12-16 Ejen- domme	31/12-15 Ejen- domme	31/12-16 Ejen- domme	31/12-15 Ejen- domme
4 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2016	42.265.360	41.537.124	5.677.318	5.579.497
Tilgang	697.518	728.236	93.694	97.821
Afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>42.962.878</u>	<u>42.265.360</u>	<u>5.771.012</u>	<u>5.677.318</u>
Værdiregulering 1. januar 2016	-9.094.547	-8.445.876	-1.232.318	-1.134.497
Årets værdiregulering	<u>-822.423</u>	<u>-648.671</u>	<u>-93.694</u>	<u>-97.821</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-9.916.970</u>	<u>-9.094.547</u>	<u>-1.326.012</u>	<u>-1.232.318</u>
Regnskm. værdi pr. 31. december 2016	<u>33.045.907</u>	<u>33.170.813</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>

Noter

5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	15.225.458	9.296.467	-15.149.198	9.372.726
Kapitalforhøjelse	0	893.723	0	893.723
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.239.125</u>	<u>-1.239.125</u>
Egenkapital ultimo	<u>15.225.458</u>	<u>10.190.190</u>	<u>-16.388.323</u>	<u>9.027.325</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, t.euro 3.205, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.euro 4.445.