

K/S Ringstrasse 36, Löhne

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

Årsrapport for 2015
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2016

Erik Juul-Larsen
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 2015 - 31. december 2015
Tegning af selskabet:	Selskabet tegnes af bestyrelsen i fællesskab
Bestyrelse	Erik Juul-Larsen Hasse Brangstrup

Ledelsespåtegning

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

Bad Oeynhausen, den 30. juni 2016

I bestyrelsen:

Erik Juul-Larsen

Hasse Brangstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Ringstrasse 36, Löhne

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ringstrasse 36, Löhne for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 konklusion med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi er valgt som revisorer for selskabet efter balancedagen. Vi har ved vores revision ikke kunnet få bekræftet værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2014, som er en væsentlig regnskabspost i åbningsbalancen pr. 1. januar 2015. Vi tager derfor forbehold for rigtigheden af primobalancen pr. 1. januar 2015, sammenligningstallene for 2014 samt forholdets indvirkning på resultatopgørelsen for 2015.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån samt investorindskud til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået og er forsvarlige og realistiske, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af selskabets ejendom, idet værdiansættelsen er baseret på forudsætninger, som er usikre og vanskelige at forudsige.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår valgt at blive revideret. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med bogføringsloven ikke opbevareret regnskabsmaterialet i Danmark samt tilrettelagt bogføringen, således bilagene nummeres. Forholdene kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 30. juni 2016

Augusta Revision
Statsautoriseret 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 2016.

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. -1.368.933.

Egenkapitalen udgør kr. 9.372.726.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabet er formentlig afhængig af yderligere finansiering for at fortsætte driften. Selskabet er i positiv proces med selskabets finansieringskilde samt eksisterende investorer om indgåelse om aftale, om at de vil finansiere den fortsatte drift, mindst 12 måneder fra balancedagen. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

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 Ringstrasse 36, Löhne for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af at ejendommen vurderes færdigudviklet ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme måles til dagsværdi
- Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med kr. 0. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 0, hvorefter årets resultat reduceres med kr. 0. Balancesummen reduceres med kr. 8.445.876, medens egenkapitalen pr. 31. december 2014 forøges med kr. 8.445.876.

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

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 salg, reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. 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	
		2015	Urevideret 2014	2015	Urevideret 2014
BRUTTORESULTAT		839.543	1.693.165	112.772	227.435
4 Finansielle indtægter.....		0	0	0	0
5 Finansielle omkostninger		-1.561.452	-1.499.534	-209.743	-201.426
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		-721.909	193.631	-96.971	26.010
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2	-648.671	0	-97.821	0
6 Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme..		1.647	27.826	221	3.738
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.368.933</u>	<u>221.458</u>	<u>-194.571</u>	<u>29.747</u>
OVERSKUDSDISPONERING:					
Overført resultat til næste år		<u>-1.368.933</u>	<u>221.458</u>	<u>-194.571</u>	<u>29.747</u>
Disponeret i alt		<u>-1.368.933</u>	<u>221.458</u>	<u>-194.571</u>	<u>29.747</u>

Balance
AKTIVER

	Note	DKK		EUR	
		31/12-15	Urevideret 31/12-14	31/12-15	Urevideret 31/12-14
ANLÆGSAKTIVER:					
Materielle anlægsaktiver:					
Investeringsejendomme	2	<u>33.170.813</u>	<u>33.091.247</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.170.813</u>	<u>33.091.247</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>33.170.813</u>	<u>33.091.247</u>	<u>4.445.000</u>	<u>4.445.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:					
Tilgodehavender:					
Tilgodehavende leje		88.591	569.408	11.900	76.486
7 Andre tilgodehavender		<u>193.560</u>	<u>197.282</u>	<u>26.000</u>	<u>26.500</u>
Tilgodehavender i alt		<u>282.151</u>	<u>766.690</u>	<u>37.900</u>	<u>102.986</u>
Likvide beholdninger		<u>114.161</u>	<u>60.902</u>	<u>15.335</u>	<u>8.181</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>396.312</u>	<u>827.592</u>	<u>53.235</u>	<u>111.167</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>33.567.125</u></u>	<u><u>33.918.839</u></u>	<u><u>4.498.234</u></u>	<u><u>4.556.167</u></u>

Balance
PASSIVER

	Note	DKK		EUR	
		31/12-15	Urevideret 31/12-14	31/12-15	Urevideret 31/12-14
EGENKAPITAL:					
Stamkapital		15.225.458	15.225.458	2.045.168	2.045.168
Øvrige reserver		9.296.467	9.296.467	1.248.753	1.248.753
Overført overskud		<u>-15.149.199</u>	<u>-13.780.266</u>	<u>-2.045.612</u>	<u>-1.851.042</u>
10 EGENKAPITAL I ALT	3	<u>9.372.726</u>	<u>10.741.658</u>	<u>1.248.309</u>	<u>1.442.879</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:					
Kortfristede gældsforpligtelser:					
Pengeinstitutter		23.798.080	22.857.397	3.196.690	3.070.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.117	22.335	22.045	3.000
8 Anden gæld		12.214	51.856	1.641	6.966
9 Periodeafgrænsningsposter		72.155	93.266	9.692	12.528
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>147.833</u>	<u>152.328</u>	<u>19.858</u>	<u>20.461</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.194.399</u>	<u>23.177.181</u>	<u>3.249.926</u>	<u>3.113.288</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>24.194.399</u>	<u>23.177.181</u>	<u>3.249.926</u>	<u>3.113.288</u>
PASSIVER I ALT		<u>33.567.125</u>	<u>33.918.839</u>	<u>4.498.234</u>	<u>4.556.167</u>
Eventualposter			Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....			5		

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet er formentlig afhængig af yderligere finansiering for at fortsætte driften. Selskabet er i positiv proces med selskabets finansieringskilde samt eksisterende investorer om indgåelse om aftale, om at de vil finansiere den fortsatte drift, mindst 12 måneder fra balancedagen. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

	DKK		EUR	
	31/12-15 Ejen- domme	31/12-14 Ejen- domme	31/12-15 Ejen- domme	31/12-14 Ejen- domme
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2015	41.537.124	40.284.950	5.579.497	5.411.298
Tilgang	728.236	1.252.174	97.821	168.199
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>42.265.360</u>	<u>41.537.124</u>	<u>5.677.318</u>	<u>5.579.497</u>
Værdiregulering 1. januar 2015	-8.445.876	-8.445.876	-1.134.497	-1.134.497
Årets værdiregulering	<u>-648.671</u>	<u>0</u>	<u>-97.821</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-9.094.547</u>	<u>-8.445.876</u>	<u>-1.232.318</u>	<u>-1.134.497</u>
Regnskm. værdi pr. 31. december 2015	<u><u>33.170.813</u></u>	<u><u>33.091.247</u></u>	<u><u>4.445.000</u></u>	<u><u>4.445.000</u></u>

3 Egenkapital	01/01-15	Reguleringer	Årets indskud	Forslag	31/12-15
				til årets resultatford.	
Stamkapital	15.225.458	0	0	-	15.225.458
Øvrige reserver.....	9.296.469	0	0	0	9.296.469
Overført resultat	<u>-13.780.266</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.368.933</u>	<u>-15.149.199</u>
I alt	<u><u>10.741.660</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-1.368.933</u></u>	<u><u>9.372.728</u></u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitutter, t.euro 3.196, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.euro 4.445.

5 Oplysning om usikkerhed ved indregning og 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 2016.

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 samt andre tilgodehavender, som er behæftet med væsentligt usikkerhed opført i regnskabet til t.kr. 282. Ledelsen har foretaget de nødvendige nedskrivninger til imødekommelse af eventuelle tab.