

K/S Frankenthal, Tyskland


CVR-nr. 31367409

Årsrapport 2012

5. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

21/5 2013



Dirigent

Nils B. Bonde

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Frankenthal, Tyskland

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

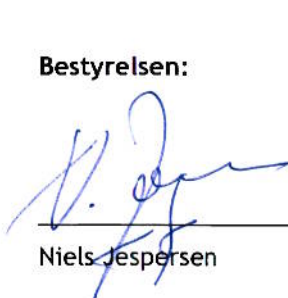
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores optattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 17 / 4 - 2013

Bestyrelsen:



Niels Jespersen



Arno Steen Pedersen



Morten Hultberg Buchgreitz

Til kommanditisterne i K/S Frankenthal, Tyskland

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frankenthal, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Frankenthal, Tyskland

(fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er knyttet en væsentlig usikkerhed til selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift forudsætter at selskabets finansiering kan opretholdes.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets finansiering kan opretholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets finansiering kan opretholdes og at selskabets forpligtelser kan serviceres via driftsoverskuddet. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Hvis ovenstående forudsætninger ikke holder, kan selskabets ejendom og andre aktiver have en væsentlig lavere værdi end angivet i nærværende årsregnskab.

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.

København, d. 17 / 4 - 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann

Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Frankenthal, Tyskland

Selskabet:

K/S Frankenthal, Tyskland
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 31367409

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland

Bestyrelse:

Niels Jespersen
Arno Steen Pedersen
Morten Hultberg Buchgreitz

Revision:

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets to retail-ejendomme beliggende i Frankenthal, Tyskland.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på DKK 1.139.205, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på DKK -11.767.870, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter DKK 27.098.484.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

I løbet af 2012 har selskabet indfriet deres mellemfinansiering hos IS EjendomsInvest på samlet eur 4.650.000. Indfrielsen af denne mellemfinansiering sikrer en reduktion i de finansielle omkostninger, som vil styrke selskabets fremtidige indtjening.

Selvom selskabet har et forventet driftsmæssigt overskud i 2013 er selskabets finansielle stilling ved udgangen af 2012 vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 30/09 2013. Ledelsen forhandler om videreførelse af engagementet udover den anførte forfaldsdato og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i en væsentlig forlængelse af selskabets finansielle engagement.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsregnskabet optaget til en regnskabsmæssig værdi på EUR 12.750.000 (DKK 95.120.101), hvilket er en regulering på EUR -1.853.450 i forhold til værdien fra 2011. Værdien er fastsat ud fra forventede lejeindtægter og driftsudgifter for 2013 og kapitaliseret med et afkast på 6,50%, hvilket er uændret regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -6,7 mio. kr., henholdsvis ca. 8,2 mio. kr

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

K/S Frankenthal, Tyskland

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

K/S Frankenthal, Tyskland

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Frankenthal, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Lejeindtægter		7.276.917	7.517
Driftsomkostninger	2	2.368.151	1.289
Bruttoresultat		4.908.766	6.227
Administrationsomkostninger	3	653.222	646
Resultat før finansiering		4.255.544	5.581
Finansielle indtægter	4	31.546	95
Finansielle omkostninger	5	3.147.885	4.881
Driftsresultat		1.139.205	795
Værdireguleringer	6	-12.907.075	-8
Regnskabsmæssigt resultat		-11.767.870	787
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-11.767.870	787
Disponeret i alt		-11.767.870	787

Balance

31. december 2012

K/S Frankenthal, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	95.120.101	108.565
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>95.120.101</u>	<u>108.565</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>95.120.101</u>	<u>108.565</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende investorindskud		0	269
Tilgodehavender fællesregnskab		992.387	1.203
Andre tilgodehavender		149.208	149
Tilgodehavender i alt		<u>1.141.595</u>	<u>1.621</u>
Likvide beholdninger		<u>747.653</u>	<u>938</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.889.248</u>	<u>2.559</u>
Aktiver i alt		<u>97.009.349</u>	<u>111.124</u>

Balance

31. december 2012

K/S Frankenthal, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	8	29.700.000	6.600
Overført resultat	9	-2.601.516	-1.977
Egenkapital i alt		<u>27.098.484</u>	<u>4.623</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	0	67.540
ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland		153.756	134
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	<u>153.756</u>	<u>67.673</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	67.777.734	1.636
Mellefinansiering (I/S EjendomsInvest)		0	34.792
Swapforpligtelse		1.359.301	2.139
Anden gæld	12	620.074	262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>69.757.108</u>	<u>38.828</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>69.910.865</u>	<u>106.502</u>
Passiver i alt		<u>97.009.349</u>	<u>111.124</u>

Noter

K/S Frankenthal, Tyskland

1 Fortsat drift, Going Concern

Selskabets finansielle stilling ved udgangen af 2012 er vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 30/09 2013. Ledelsen forhandler om videreførelse af engagementet udover den anførte forfaldsdato og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i en væsentlig forlængelse af selskabets finansielle engagement.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2012 kr.	2011 t.kr
2 Driftsomkostninger		
Vicevært	358.023	248
Reparation og vedligeholdelse	1.229.891	1.046
Ejers andel af driftsomkostninger tidligere år	407.217	446
Delvis nedskrivning, tilgodehavende sælger	0	-495
Andre driftsomkostninger	0	45
Ejers andel af driftsomkostninger i år	373.020	0
Driftsomkostninger i alt	2.368.151	1.289
3 Administrationsomkostninger		
Diverse administrationsomkostninger	112	0
Konsulentonorar	44.762	0
Advokat	0	49
Udenlandsk advokathonorar	54.006	106
Selskabsadministration	442.316	430
Revisorhonorar	37.000	32
Udenlandsk revisorhonorar	43.272	20
Erhvervs og produktansvarforsikring	15.471	0
Bestyrelsesansvarforsikring	3.148	3
Rejseomkostninger	13.134	6
Administrationsomkostninger i alt	653.222	646
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	15.145	2
Valutakursregulering	16.401	93
Finansielle indtægter i alt	31.546	95
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet (EuroHypo AG, EUR)	2.615.758	2.676
Renter, mellemfinansiering (I/S EjendomsInvest)	504.437	2.157
Renter, bank i øvrigt	0	10
Renter, komplementar	20.055	17
Bankomkostninger/gebyrer	7.635	21
Finansielle omkostninger i alt	3.147.885	4.881

Noter

K/S Frankenthal, Tyskland

	2012	2011
	kr.	t.kr
6 Værdiregulering		
Værdiregulering ejendom	-13.827.478	0
Kursregulering ejendom	382.610	-295
Kursregulering gæld i ejendom	-242.031	188
Værdiregulering renteswap	779.824	99
Værdiregulering i alt	-12.907.075	-8
7 Materielle anlægsaktiver	EUR	DKK
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar	14.603.450	108.804.465
Kostpris pr. 31. december	14.603.450	108.804.465
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	-239.496
Årets værdiregulering	-1.853.450	-13.827.478
Årets valutakursregulering	0	382.610
Værdireguleringer pr. 31. december	-1.853.450	-13.684.364
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	12.750.000	95.120.101
Valutakurs, statusdag	7,46	7,43
Afkastkrav til ejendommen	6,50%	6,50%
8 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 65.999	6.599.900	4.585
Årets investorindbetalinger	23.100.100	2.015
Kontant andel af stamkapital i alt	29.700.000	6.600
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 297.000	29.700.000	29.700
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	270.985	46
9 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-1.978.259	-2.764
Årets overførte resultat	-11.767.870	787
Årets investorindbetalinger	11.468.930	0
Årets udlodninger	-324.317	0
Saldo 31. december	-2.601.516	-1.977

Noter

	K/S Frankenthal, Tyskland	
	2012	2011
	kr.	t.kr
10 Banklån		
	EUR	DKK
EuroHypo AG, EUR	9.085.000	67.777.734
I alt	<u>9.085.000</u>	<u>67.777.734</u>
		69.175
		<u>69.175</u>
11 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	153.756	125
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	0	69.688
Langfristet del	<u>153.756</u>	<u>69.813</u>
Afdrag, der forfalder inden 1 år	67.777.734	1.636
I alt	<u>67.931.490</u>	<u>71.448</u>
12 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	366.863	309
Skyldige renter	446.079	223
Skyldige omkostninger	32.000	38
Skyldig moms	-224.868	-307
I alt	<u>620.074</u>	<u>262</u>

13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 67.778 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tkr. 95.120 samt transport i lejeindtægter.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

14 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.