

K/S Frankenthal, Tyskland


Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 31 36 74 09

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 08/06 2016



Thomas Birkedal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Frankenthal, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. juni 2016

Bestyrelse

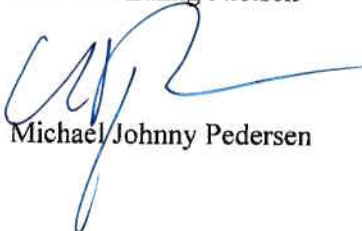


Christian Lann Nielsen



Arno Steen Pedersen

Morten Hultberg Buchgreitz



Michael Johnny Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Frankenthal, Tyskland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frankenthal, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 8. juni 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Frankenthal, Tyskland
Hammershusgade 9
c/o I/S EjendomInvest
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 36 74 09
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland

Bestyrelse

Christian Lanng Nielsen
Arno Steen Pedersen
Morten Hultberg Buchgreitz
Michael Johnny Pedersen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets retail-ejendom beliggende i Frankenthal, Tyskland.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 10.203.851, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 17.967.693. Årets resultat er væsentlig påvirket af opskrivning af ejendommen på kr. 13.880.250. Det ordinære resultat på kr. -3.703.582 anses for utilfredstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets finansielle stilling er ved udgangen af 2015 fortsat vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 30. juni 2016. Der er i 2015 løbende sket forlængelse af engagementet. Selskabet afsøger p.t. markedet for refinansiering via en tysk finansieringsmægler. Det forventes, at dette arbejde vil være afsluttet i 2016. Herudover forventes det, at låneaftalerne, der er indgået med selskabets investorer, ligeledes bliver forlænget. Det er derfor ledelsens samlede forventning, at forhandlingerne med både potentielle finansieringskilder og selskabets investorer vil resultere i en refinansiering af selskabets finansielle engagementer.

Selskabet har i 2015 investeret meget i vedligeholdelse af selskabets ejendom, hvilket har resulteret i et forbedret forhold til selskabets lejere. Der er tillige opnået lejeforlængelse af lejeaftale i det næststørste lejemål.

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 11.860.000 (DKK 88.505.250). Værdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport udarbejdet i marts 2016. Værdien er fastsat ud fra forventede samlede lejeindtægter fra selskabets lejere og parkeringsanlæg fratrukket driftsudgifter for 2015 og beregnet på baggrund af et afkastkrav på 5,9%, 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. - 6,9 mio. kr., henholdsvis ca. 8,2 mio. kr.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Frankenthal, Tyskland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser af regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer af investeringsaktiver". 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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, dog jf. afsnittet "afledte finansielle instrumenter".

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 forpligtigelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtigelse.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2015</u> kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		6.345.914	6.180.826
Andre eksterne omkostninger		<u>-6.086.138</u>	-4.143.522
Bruttoresultat		259.776	2.037.304
Finansielle indtægter		2.659	0
Finansielle omkostninger		<u>-3.966.017</u>	-3.173.139
Ordinært resultat før skat		-3.703.582	-1.135.835
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>13.907.433</u>	-20.534.169
Årets resultat		<u>10.203.851</u>	-21.670.004
Overført overskud		<u>10.203.851</u>	-21.670.004
		<u>10.203.851</u>	-21.670.004

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u> kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>88.505.250</u>	74.436.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>88.505.250</u>	74.436.000
Anlægsaktiver i alt		<u>88.505.250</u>	74.436.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.458.511	873.357
Andre tilgodehavender		<u>1.072.866</u>	1.834.931
Tilgodehavender		<u>2.531.377</u>	2.708.288
Likvide beholdninger		<u>791.020</u>	244.684
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.322.397</u>	2.952.972
Aktiver i alt		<u>91.827.647</u>	77.388.972

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u> kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		29.700.000	29.700.000
Overført resultat		<u>-11.732.307</u>	-21.936.159
Egenkapital	3	<u>17.967.693</u>	7.763.841
Aps Komplementarselskabet		<u>180.881</u>	157.605
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>180.881</u>	157.605
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	66.350.776	64.349.922
Kreditinstitutter		0	152
Anden gæld		<u>7.328.297</u>	5.117.452
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>73.679.073</u>	69.467.526
Gældsforpligtelser i alt		<u>73.859.954</u>	69.625.131
Passiver i alt		<u>91.827.647</u>	77.388.972
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets finansielle stilling er ved udgangen af 2015 fortsat vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 30. juni 2016. Der er i 2015 løbende sket forlængelse af engagementet. Ledelsen forhandler om videreførelse af engagementet udover den anførte forfaldsdato og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i en forlængelse af selskabets finansielle engagementer.

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

	<u>2015</u> kr.	2014 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af kursudvikling i EUR	189.000	-212.315
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændrede forudsætninger	<u>13.880.250</u>	-20.469.900
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>14.069.250</u>	-20.682.215
Værdireguleringer af gæld som følge af kursudvikling i EUR	<u>-161.817</u>	148.046
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-161.817</u>	148.046
	<u>13.907.433</u>	-20.534.169

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	29.700.000	-21.936.158	7.763.842
Årets resultat	0	10.203.851	10.203.851
Egenkapital 31. december 2015	<u>29.700.000</u>	<u>-11.732.307</u>	<u>17.967.693</u>

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	29.700.000	-266.155	29.433.845
Årets resultat	0	-21.670.004	-21.670.004
Egenkapital 31. december 2014	<u>29.700.000</u>	<u>-21.936.159</u>	<u>7.763.841</u>

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt kr. 297.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Hele stamkapitalen er indbetalt.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	108.804.039
Kostpris 31. december 2015	<u>108.804.039</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-34.368.039
Valutakursregulering	189.000
Årets værdireguleringer	<u>13.880.250</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-20.298.789</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>88.505.250</u>
Ejendomsværdi EUR	11.860.000

Valutakursen for EUR er på statusdagen 7,46 (2014: 7,44).

Investerings ejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,9% pr. 31.12.2015 (2014: 6,5%). Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -6,9 mio kr., henholdsvis ca. 8,2 mio kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	0	1.837.463	0
Prioritetsgæld	64.349.922	0	64.513.313	0
Aps Komplementarselskabet	157.605	180.881	<u>0</u>	0
	64.507.527	180.881	<u>66.350.776</u>	0

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på t.kr. 66.351 er der ved ejerpantebreve givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 88.505.

7 Eventualposter m.v.

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