



K/S Ennigerloh

c/o Integrated Property Solutions ApS, Ordrupvej 114,2, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26 18 36 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Ennigerloh.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 20. april 2016

Bestyrelse


Nis Juhl Lorenzen
Formand

Klaus Bo Diness


Steen Alexander


Jørn Bolding



Den uafhængige revisors erklæringer

Til indehaverne i K/S Ennigerloh

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ennigerloh 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 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 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.

Konklusion

Det er vores 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

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, den 20. april 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Ennigerloh
c/o Integrated Property Solutions ApS
Ordrupvej 114,2
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 26 18 36 85
Stiftet: 13. august 2001
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Nis Juhl Lorenzen, Formand
Steen Alexander
Jørn Bolding
Klaus Bo Diness

Komplementar

ApS Ennigerloh Komplementar

Administrator

Integrated Property Solutions ApS, Ordrupvej 114, 2920
Charlottenlund

Revision

Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom til brug for detailhandel beliggende i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.118 t.kr. mod 5.021 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -4.437 t.kr. mod 2.681 t.kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af, at selskabets investeringsejendom er nedskrevet med 6,87 mio. kr., hvilket er et resultat af en forventet reduceret fremtidig driftsindtjening samt ændret afkastkrav fra 8,25% til 7%.

Den regnskabsmæssige egenkapital udgør herefter 19.736 t.kr.

Selskabet forventer, at resultatet før værdireguleringer for 2016 forbliver positiv.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normalbudget for de kommende år, indeholdende lejeindtægt, drifts- og administrationsomkostninger samt et vejet gennemsnit af budgetterede udgifter til vedligeholdelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	5.118.243	5.021
Andre eksterne omkostninger	-179.002	-142
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-971.283	-582
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.870.000	0
Bruttoresultat	-2.902.042	4.297
Andre finansielle indtægter	5.895	73
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.541.200	-1.689
Årets resultat	-4.437.347	2.681
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.681
Disponeret fra overført resultat	-4.437.347	0
Disponeret i alt	-4.437.347	2.681



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	44.000.000	50.870
	Materielle anlægsaktiver i alt	44.000.000	50.870
	Anlægsaktiver i alt	44.000.000	50.870
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	9.891	39
	Tilgodehavender i alt	9.891	39
	Likvide beholdninger	2.653.909	2.435
	Omsætningsaktiver i alt	2.663.800	2.474
	Aktiver i alt	46.663.800	53.344



Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Kontantandel af kommanditkapitalen	21.354.000	19.854
4	Overført resultat	-1.618.459	2.819
	Egenkapital i alt	<u>19.735.541</u>	<u>22.673</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	20.853.455	23.519
	Gæld til pengeinstitutter	2.044.911	3.034
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.898.366</u>	<u>26.553</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.741.348	3.735
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.217	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	130.000	130
	Anden gæld	55.642	57
	Periodeafgrænsningsposter	71.686	176
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.029.893</u>	<u>4.118</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.928.259</u>	<u>30.671</u>
	Passiver i alt	<u>46.663.800</u>	<u>53.344</u>

6 Eventualposter



Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.500	0
Andre finansielle omkostninger	1.535.700	1.689
	1.541.200	1.689
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	62.354.882	62.355
Kostpris 31. december 2015	62.354.882	62.355
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-11.484.882	-11.485
Årets regulering til dagsværdi	-6.870.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-18.354.882	-11.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	44.000.000	50.870

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,00%
------------------------------------	-------



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
3. Kontantandel af kommanditkapitalen		
Kommanditkapital tegnet 1. januar 2015	33.000.000	33.000
Heraf ikke indbetalt	-13.146.000	-14.646
Årets indskud kommanditister	1.500.000	1.500
	21.354.000	19.854

Kommanditkapitalen består af 264 andele af 125.000 kr.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Ennigerloh komplementar, der hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.818.888	138
Årets overførte overskud eller underskud	-4.437.347	2.681
	-1.618.459	2.819

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.741.678	0	23.595.133	26.254
Gæld til pengeinstitutter	999.670	0	3.044.581	4.034
	3.741.348	0	26.639.714	30.288



Noter

6. Eventualposter

Kommanditisternes resthæftelse

Hæftelsen er fordelt på 264 andele. Hæftelsen er opgjort i forhold til den oprindelige samkapital på kr. 26.000.000 med tillæg til ydeligere stamkapital på kr. 6.600.000.

Hæftelse:

Maksimal hæftelse pr. andel	125.000	125
Indbetalt pr. andel	<u>-80.886</u>	<u>-75</u>
Resthæftelse pr. andel	<u>44.114</u>	<u>55</u>

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld på samlet t.kr. 26.640 er der ved ejerpantebrev givet pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindtægter. Endvidere er likvid konto hos DG Hyp med saldo 31. december 2015 i alt 2.298 t.kr. spærret til vedligeholdelse/afvikling på lån.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

Lejeaftale med selskabets lejer udløber 31. december 2016. Lejer skal senest 31. december 2016 udnytte sin ret til en 5-årig forlængelse subsidiært en løbende 12 måneders forlængelse.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ennigerloh er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i resultatopgørelsen i fremmed valuta, herunder lejeindtægterne, omregnes til transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs EUR/DKK 7,4625. Forskellen på transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Ejendommen er dermed en investeringsejendom, jf. årsregnskabslovens bestemmelser, hvorfor ejendommen og de tilhørende gældsforpligtelser er målt til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets administrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og i samråd med selskabets ledelse.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.