

K/S Sereetz

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 26575621

Årsrapport for 2017

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-04-2018

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K/S Sereetz

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for K/S Sereetz.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30-04-2018

Direktion

Michael Voigt
Direktør

Bestyrelse

Michael Voigt
Formand

Ole Fynbo Rosshaug

Eigil Hannestad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Sereetz

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sereetz for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Som anført i note 10 forventer selskabets ledelse, at tilgodehavende investorindskud på 1,4 mio. kr., der ikke er indbetalt efter statusdagen, vil blive indbetalt over de kommende år. Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt revisionsbevis til at kunne vurdere værdiansættelsen af disse tilgodehavender pr. 31.12.2017. Vi tager som følge heraf forbehold for værdiansættelsen af investortilgodehavender på 1,4 mio. kr.

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 konklusion med forbehold.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * 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.

K/S Sereetz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30-04-2018

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
mne5308

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Sereetz

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Sereetz c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	26575621
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Michael Voigt, Formand Ole Fynbo Rosshaug Egil Hannestad
Direktion	Michael Voigt, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommenditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Schwartzauer Str. 89, An der Au, Sereetz, Tyskland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. -4.540.019, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 28.690.889, og en egenkapital på kr. -565.286.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse forventer, at selskabets ejendom sælges i 2018 for 2.850.000 - 3.000.000 €. Provenuet fra salget af ejendommen forventes at være tilstrækkeligt til at indfri selskabets 1. prioritetsfinansiering.

Selskabets 2. prioritetsfinansiering forventes indfriet ved indbetaling af ekstraordinære investorindbetalinger på 7.206.000 kr. Kommanditisterne har efter statusdagen indbetalt 80% af beløb. De resterende tilgodehavender hos 2 kommanditister forventes indbetalt over de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Sereetz for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede netteindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den på gældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld 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.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.122.526	2.960.921
Andre eksterne omkostninger	3	-774.207	-663.973
Bruttoresultat		348.319	2.296.948
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	4	-3.648.702	-6.310.000
Driftsresultat		-3.300.383	-4.013.052
Andre finansielle indtægter	5	141	99.735
Finansielle omkostninger	6	-1.239.777	-1.647.135
Resultat før skat		-4.540.019	-5.560.452
Årets resultat		-4.540.019	-5.560.452
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.540.019	-5.560.452
Resultatdisponering		-4.540.019	-5.560.452

K/S Sereetz

Balance 31.12.2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7, 8	21.217.965	24.866.667
Materielle anlægsaktiver		21.217.965	24.866.667
Anlægsaktiver		21.217.965	24.866.667
Andre tilgodehavender	9	7.460.705	56.717
Tilgodehavender		7.460.705	56.717
Likvide beholdninger		12.219	171.171
Omsætningsaktiver		7.472.924	227.888
Aktiver		28.690.889	25.094.555

Balance 31.12.2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	10	21.272.400	13.066.400
Overført resultat		-21.837.686	-17.297.667
Egenkapital		-565.286	-4.231.267
Gæld til realkreditinstitutter	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		28.986.821	28.764.536
Anden gæld	12	269.354	561.286
Kortfristede gældsforpligtelser		29.256.175	29.325.822
Gældsforpligtelser		29.256.175	29.325.822
Passiver		28.690.889	25.094.555
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Andre noteoplysninger	14		

Noter

1. Going concern

Lejeforhold

Ejendommen er fra 01.03.2018 fuldt udlejet. Årlig leje udgør 2.135.000 kr.

Finansieringsforhold

Ejendommen er efter aftale med selskabets långiver sat til salg. Ejendommen forventes solgt for 2.850.000-3.000.000 €.

Frem til salget af ejendommen indbetales opkrævet husleje i henhold til aftale fuldt ud til selskabets tyske långiver til servicering af lånet hos denne. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan opretholde denne aftale indtil ejendommen sælges til den udbudte pris. Gælden til 1. prioritetslångiver forventes fuldt indfriet ved salget af ejendommen.

Selskabets 2. prioritetsfinansiering forventes indfriet ved ekstraordinære indbetalinger fra kommanditisterne.

Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 2.850.000 € svarende til 21.217.965 DKK pr. 31.12.2017. Markedsværdien svarer til en afkastfaktor på 8,14% p.a. beregnet ud fra en nettolejeindtægt på 1.865.000 DKK.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af igangværende forhandlinger med potentielle købere.

3. Andre eksterne omkostninger

	2017	2016
Ejendommens driftsudgifter	372.961	270.637
Administrationsomkostninger	401.246	393.336
	774.207	663.973

Noter

4. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer ejendom	-3.648.702	-6.310.000
	-3.648.702	-6.310.000

5. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter	0	0
Urealiserede kursgevinster	141	99.735
	141	99.735

6. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.119.848	1.642.701
Renteomkostninger i øvrigt	2.000	2.000
Realiserede valutakurstab	47.439	2.434
Låneomkostninger	70.490	0
	1.239.777	1.647.135

31.12.2017 **31.12.2016**

7. Investeringsejendomme

Kostpris primo	47.313.426	47.313.426
Kostpris ultimo	47.313.426	47.313.426

Dagsværdireguleringer primo	-22.446.759	-16.136.759
Årets reguleringer	-3.648.702	-6.310.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-26.095.461	-22.446.759

Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.217.965	24.866.667
-------------------------------------	-------------------	-------------------

8. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter er beregnet ud fra leje og driftsudgifter i et normalt år. Henholdsvis 2.135.000 kr. i leje og 270.000 kr. i driftsudgifter.

Værdiansættelsen understøttes endvidere af konkrete salgsforhandlinger vedrørende ejendommen.

Nettolejeindtægt: 1.865.000 DKK

Afkastkrav: 8,14%

Forventede handelsomkostninger: 0 %

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,64%	-0,50	22.606.935	823.684
8,14%	0	21.217.965	-565.286
8,64%	0,50	19.989.792	-1.793.459
		31.12.2017	31.12.2016

Noter

9. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	7.385.710	4.545
Andre tilgodehavender	74.995	52.172
	7.460.705	56.717

Af tilgodehavende investorindskud udgør ledelsens andel 2.950.666 kr. Beløbet er indbetalt pr. 27.02.2018. Tilgodehavende er ikke renteberegnet.

10. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	27.892.000	-14.825.600	-17.297.667	-4.231.267
Årets opkrævede indskud		8.206.000		8.206.000
Årets resultat			-4.540.019	-4.540.019
Egenkapital ultimo	27.892.000	-6.619.600	-21.837.686	-565.286

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 220 anparter a 126.782 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 30.089 kr., såfremt opkrævet indskud er betalt.

Tilgodehavende investorindskud udgør, jf. note 9 7.385.710 kr. Heraf udestår indbetaling af 1.407.800 kr. på tidspunktet for regnskabsafleggelsen. Ledelsen forventer, at tilgodehavende investorindskud vil blive indbetalt fuldt ud over de kommende år, hvorfor der ikke hensættes til tab herpå.

11. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominal gæld i euro	Nominal gæld i DKK	Nominal restgæld euro i DKK	Nominal gæld i alt i DKK
Forfald indenfor 1 år, euro lån	3.497.076		25.977.267	25.977.267
Forfald indenfor 1 år, DKK lån		2.951.356		2.951.356
	3.497.076	2.951.356	25.977.267	28.928.623

31.12.2017

31.12.2016

12. Anden gæld

ApS Sereetz Komplementar	125.000	125.000
Skyldige renter	7.117	67.586
Skyldig moms (Tyskland)	0	34.394
Skyldige omkostninger	137.237	334.306
	269.354	561.286

Noter

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i pengeinstitut.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

14. Andre noteoplysninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)

Selskabets ansatte omfatter bestyrelse og direktion, der ikke modtager vederlag.