

K/S Sereetz

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

CVR-nr. 26575621

Årsrapport for 2015

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-04-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

K/S Sereetz

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31-03-2016

Bestyrelse

Michael Voigt
Formand

Ole Fynbo Rosshaug

Eigil Hannestad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Sereetz

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sereetz for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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.

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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 11 om finansieringsforhold, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets prioritetsgæld refinansieres. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at langfristet refinansiering kan foretages. På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

K/S Sereetz

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.

Kolding, den 31-03-2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

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	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Michael Voigt, Formand Ole Fynbo Rosshaug Eigil Hannestad
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 143 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom et urealiseret tab på 944 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 er positiv med 929 t.kr.

Værdiansættelse af ejendommen

Markedsværdien er vurderet på baggrund af nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 9,00%.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets løbetid og ejendommens beliggenhed. Lejerne har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt. Mindre lejemål er efter 3 års tomgangsperiode udlejet i 2015. Alt er ved udgangen af 2015 udlejet.

Lejeaftale med lejer af 2100 kvm af ejendommens samlede areal på 3.398 kvm udløber 30.11.2016.

Der føres forhandlinger med nye potentielle lejere. En aftale om udlejning med en eller flere nye lejere forventes afsluttet i efteråret 2016. Der forventes indgået lejeaftale beløbsmæssig i niveau med eksisterende aftale.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Værdiansættelse af realkreditgæld/prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån optaget i Tyskland på nominel 3.064.582 euro samt to prioritetslån på henholdsvis 564.999 euro og 3.104.694 DKK optaget i et dansk pengeinstitut med udløb 30.11.2016.

Det udenlandske prioritetslån har en fast rente på 6,26% med udløb i 30.11.2016.

Der forventes indgået nyt lån på 3.000.000 Euro med ny tysk bank, såfremt lejeaftale med en af de potentielle lejere til 2100 kvm realiseres.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelse ovenfor vedrørende værdiansættelse af ejendommen.

Herudover er der ikke i regnskabsåret konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb 30.11.2016. Der forventes indgået et nyt lån med anden pengeinstitut i forbindelse med indgåelse af ny lejeaftale.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Valutaforhold

Til reduktion af valutakursrisiko på udenlandsk investeringsejendom er der optaget prioritetslån i samme valuta.

K/S Sereetz

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at investorerne foretager indbetalinger i henhold til budget.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Sereetz for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Ændringen har betydet en mindre omklassificering i resultatopgørelsen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Valutakursregulering af investeringsejendom til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger 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

Investeringsejendomme

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 nettoindtjening 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	3	3.182.392	3.020.423
Andre eksterne omkostninger	4	-498.209	-383.690
Bruttoresultat		2.684.183	2.636.733
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	5	-943.595	-3.381.281
Driftsresultat		1.740.588	-744.548
Finansielle indtægter	6	208	63.883
Finansielle omkostninger	7	-1.883.715	-1.936.351
Resultat før skat		-142.919	-2.617.016
Årets resultat		-142.919	-2.617.016
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-142.919	-2.617.016
		-142.919	-2.617.016

K/S Sereetz

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	31.176.667	32.120.262
Materielle anlægsaktiver		31.176.667	32.120.262
Anlægsaktiver		31.176.667	32.120.262
Andre tilgodehavender	9	137.481	110.973
Tilgodehavender		137.481	110.973
Likvide beholdninger		250.993	497.263
Omsætningsaktiver		388.474	608.236
Aktiver		31.565.141	32.728.498

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	10	12.666.400	12.066.400
Overført resultat		-11.737.215	-11.594.297
Egenkapital		929.185	472.103
Gæld til realkreditinstitutter	11	0	30.726.089
Langfristede gældsforpligtelser		0	30.726.089
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		30.245.226	1.138.490
Anden gæld	12	390.730	391.816
Kortfristede gældsforpligtelser		30.635.956	1.530.306
Gældsforpligtelser		30.635.956	32.256.395
Passiver		31.565.141	32.728.498
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 4.177.778 Euro omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af ejendommens nettolejeindtægt, lejeaftalernes løbetid og en afkastfaktor på 9,00% (sidste år 8,25%)

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejernes soliditet, lejemålenes løbetid og ejendommens beliggenhed. Lejerne har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt. Lejeaftale med lejer af 2100 kvm af ejendommens samlede areal på 3.398 kvm udløber 30.11.2016.

Der føres forhandlinger med flere nye potentielle lejere. En aftale om udlejning med en eller flere nye lejere forventes afsluttet i efteråret 2016. Der forventes indgået lejeaftale beløbsmæssig i niveau med eksisterende aftale.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i euro	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
8,50%	-0,50	4.423.529	33.010.588	2.763.107
9,00%	0	4.177.779	31.176.667	929.185
9,50%	0,50	3.957.895	29.535.789	-711.629
			31.12.2015	31.12.2014
3. Nettoomsætning				
Lejeindtægter			3.182.392	3.020.423
			3.182.392	3.020.423
4. Andre eksterne omkostninger				
Ejendommens driftsudgifter			271.971	234.364
Administrationsomkostninger			226.238	149.326
			498.209	383.690
5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdireguleringer ejendom			-943.595	-3.381.281
			-943.595	-3.381.281
6. Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter			208	596
Realiserede kursgevinster			0	63.287
			208	63.883

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
7. Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	1.809.084	1.931.140
Renteomkostninger i øvrigt	2.000	5.211
Realiserede valutakurstab	72.631	0
	<u>1.883.715</u>	<u>1.936.351</u>
	31.12.2015	31.12.2014
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	47.313.426	47.313.426
Kostpris ultimo	<u>47.313.426</u>	<u>47.313.426</u>
Dagsværdireguleringer primo	-15.193.164	-11.811.883
Årets reguleringer	-943.595	-3.381.281
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-16.136.759</u>	<u>-15.193.164</u>
	<u>31.176.667</u>	<u>32.120.262</u>
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	39.611	10.704
Andre tilgodehavender	97.870	100.269
	<u>137.481</u>	<u>110.973</u>

Noter

10. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	25.892.000	-13.825.600	-11.594.296	472.104
Forøget stamkapital	1.000.000	-1.000.000		0
Årets opkrævede indskud		600.000		600.000
Årets resultat			-142.919	-142.919
Egenkapital ultimo	26.892.000	-14.225.600	-11.737.215	929.185

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 220 anparter a 122.236 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 64.662 kr., såfremt opkrævet indskud er betalt.

11. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i euro	Nominel gæld i DKK	Nominel restgæld euro i DKK	Dagsværdi i DKK
Forfald indenfor 1 år, euro lån	3.636.923	0	27.140.532	27.140.532
Forfald indefor 1 år, DKK lån	0	3.104.694	0	3.104.694
	3.636.923	3.104.694	27.140.532	30.245.226

Selskabets nuværende prioritetsfinansiering forfalder til indfrielse pr. 30.11.2016. Der pågår forhandlinger med pengeinstitutter omkring refinansiering af prioritetslån.

Ledelsen forventer på baggrund af de nuværende forhandlinger, at refinansiering kan foretages på fordelagtige vilkår.

Som følge heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
12. Anden gæld		
ApS Sereetz Komplementar	125.000	125.000
Skyldige renter	128.237	136.955
Skyldig moms (Tyskland)	38.423	28.665
Skyldige omkostninger	99.070	101.196
	<u>390.730</u>	<u>391.816</u>

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.