

K/S Oberursel
Skotvej 2, 3. th., 2900 Charlottenlund

CVR-nr. 27 18 71 45

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2019

Rasmus Birkvig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Oberursel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 5. april 2019

Komplementar

Oberursel Komplementar ApS

Ole Conradsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Oberursel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oberursel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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.

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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Skjern, den 5. april 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard
statsautoriseret revisor
mne33285

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Oberursel Skotvej 2, 3. th. 2900 Charlottenlund
	CVR-nr.: 27 18 71 45
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Conradsen, Formand Ole Neubauer Anders Svingfors Olesen
Komplementar	Oberursel Komplementar ApS
Administrator	Ole Conradsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme beliggende Camp-King-Carré, 61440 Oberursel, Hohemarkstrasse i Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 18,4 mio. tkr., hvoraf regulering af ejendomme til dagsværdi ud fra indgået salgsaftale udgør 15,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsåret udløb indgået aftale om salg af ejendommen for 9,95 mio. euro., svarende til 74,3 mio. kr. I forbindelse med salget af ejendommen og indfrielse af den tilhørende gæld forventer ledelsen, at der vil skulle afholdes omkostninger på i alt ca. 4,5 mio. kr. Omkostningerne indregnes i årsregnskabet for 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Oberursel er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Det skattepligtige resultat af kommanditselskabet indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formue forhold. Skyldige og udskudte skatteaktiver og -forpligtelser indregnes derfor i resultatopgørelsen og balance for selskabet, da disse påhviler kommanditisterne personligt.

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. I 2018 er dagsværdien opgjort ud fra værdien ifølge salgsaftale indgået efter regnskabsårets udløb. Dagsværdien af ejendommen er i tidligere regnskabsår opgjort ud fra en afkastbaseret model.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	3.639.542	3.795.262
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.540.851	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-783.798</u>	<u>-785.384</u>
Årets resultat	<u>18.396.595</u>	<u>3.009.878</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>18.396.595</u>	<u>3.009.878</u>
Disponeret i alt	<u>18.396.595</u>	<u>3.009.878</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>74.300.000</u>	<u>58.759.149</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.300.000</u>	<u>58.759.149</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.300.000</u>	<u>58.759.149</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>169.403</u>	<u>282.522</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>219.403</u>	<u>282.522</u>
	Aktiver i alt	<u>74.519.403</u>	<u>59.041.671</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Kontant andel af stamkapitalen	6.892.391	6.892.391
4	Overført resultat	37.524.910	20.028.315
	Egenkapital i alt	<u>44.417.301</u>	<u>26.920.706</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	28.256.335	29.840.279
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.256.335</u>	<u>29.840.279</u>
	Gældsforpligtelser	1.355.212	1.940.629
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	151.250	36.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	249.759	236.239
	Anden gæld	89.546	67.068
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.845.767</u>	<u>2.280.686</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.102.102</u>	<u>32.120.965</u>
	Passiver i alt	<u>74.519.403</u>	<u>59.041.671</u>
1	Efterfølgende begivenheder		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsåret udløb indgået aftale om salg af ejendommen for 9,95 mio. euro., svarende til 74,3 mio. kr. I forbindelse med salget af ejendommen og indfrielse af den tilhørende gæld, forventer ledelsen, at der vil skulle afholdes omkostninger på i alt ca. 4,5 mio. kr. Omkostningerne indregnes i årsregnskabet for 2019.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>58.759.149</u>	<u>58.759.149</u>
Kostpris 31. december	<u>58.759.149</u>	<u>58.759.149</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>15.540.851</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>15.540.851</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>74.300.000</u>	<u>58.759.149</u>

Investeringsejendommen omfatter en ejendom i Oberursel i Tyskland.

Den anførte dagsværdi på 74,3 mio. kr. svarer til værdien ifølge salgsaftale indgået efter balance-dagen. I tidligere regnskabsår er ejendommen værdiansat ud fra en afkastbaseret model.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar	<u>6.892.391</u>	<u>6.892.391</u>
	<u>6.892.391</u>	<u>6.892.391</u>

Den kontante stamkapital består af 90 kommanditanparter á 82.627 kr.

Den hertilsvarende stamkapital udgør 90 kommanditanparter á 658.889 kr.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	20.028.315	17.960.737
Årets overførte overskud eller underskud	18.396.595	3.009.878
Udlodning	<u>-900.000</u>	<u>-942.300</u>
	<u>37.524.910</u>	<u>20.028.315</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	29.611.547	31.780.908
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.355.212</u>	<u>-1.940.629</u>
	<u>28.256.335</u>	<u>29.840.279</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.980.000</u>	<u>24.980.000</u>

Som anført i note 1 er der efter regnskabsårets udløb indgået aftale om salg af ejendommen og gælden til pengeinstitutter forventes indfriet i forbindelse hermed.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 74.300 t.kr.