

K/S Oberhausen

c/o M & N Consult ApS, Nathejrevej 4, 4873 Væggerløse

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 27 38 78 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2019.

Jens Ritnagel
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

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

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 17. maj 2019

Direktion

Jens Ritnagel

Bestyrelse

Jens Ritnagel
Formand

Brian Schultz

Leif Zeeberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Oberhausen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oberhausen 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.

Risskov, den 17. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Oberhausen
c/o M & N Consult ApS
Nathejrevej 4
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 27 38 78 02
Stiftet: 9. oktober 2003
Hjemsted: Væggerløse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jens Ritnagel, Formand
Brian Schultz
Leif Zeeberg

Direktion

Jens Ritnagel

Komplementar

ApS Oberhausen Komplementar

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til 4.390.000 euro ud fra underskrevet salgsaftale. Ejendommene er solgt pr. 1. februar 2019.

Omkostningerne samt gældseftergivelse ved salget er ikke indregnet, da der på statutidspunktet ikke foreligger endelig salgsaftale. Det er administrators forventning at salgsomkostningerne vil ligge på 1.515 t.kr. Ved salget er der opnået en gældseftergivelse for prioritetslånet på maksimalt 1.484 t.kr. (199 t.euro).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.651.028 kr. mod 3.131.701 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44.624 kr. mod -3.103.059 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Oberhausen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører forventet omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.

Finansielle omkostninger og indtægter

Finansielle omkostninger og indtægter indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle omkostninger og indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Omkostninger til betalte tyske skatter i året.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme 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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger indeholder aktiver med bestemt for salg. Investeringsjendommen er solgt i 2019, og ejendommen indregnes således som omsætningsaktiv. Ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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	2.651.028	3.131.701
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.418.787	-2.233.470
Resultat før finansielle poster	4.069.815	898.231
Andre finansielle indtægter	375	398
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.114.814	-3.999.138
Resultat før skat og ekstraordinære poster	-44.624	-3.100.509
2 Skat af årets resultat	0	-2.550
Årets resultat	-44.624	-3.103.059
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-44.624	-3.103.059
Disponeret i alt	-44.624	-3.103.059

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	0	31.268.580
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>31.268.580</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>31.268.580</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	32.781.447	0
	Varebeholdninger i alt	<u>32.781.447</u>	<u>0</u>
	Periodeafgrænsningsposter	30.511	0
	Tilgodehavender i alt	<u>30.511</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>592.653</u>	<u>1.107.016</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.404.611</u>	<u>1.107.016</u>
	Aktiver i alt	<u>33.404.611</u>	<u>32.375.596</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	16.283.480	15.040.789
5	Overført resultat	-16.782.438	-16.732.901
	Egenkapital i alt	<u>-498.958</u>	<u>-1.692.112</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	32.613.899	32.682.940
	Gæld til pengeinstitutter	0	511
	Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
	Anden gæld	<u>1.164.670</u>	<u>1.259.257</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.903.569</u>	<u>34.067.708</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.903.569</u>	<u>34.067.708</u>
	Passiver i alt	<u>33.404.611</u>	<u>32.375.596</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.768	5.000
Andre finansielle omkostninger	<u>4.111.046</u>	<u>3.994.138</u>
	<u>4.114.814</u>	<u>3.999.138</u>
2. Skat af årets resultat		
Andre skatter	<u>0</u>	<u>2.550</u>
	<u>0</u>	<u>2.550</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.477.780	56.477.780
Overført til aktiver bestemt for salg	<u>-56.477.780</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>56.477.780</u>
Regulering til dagsværdi primo	-25.209.200	-23.022.980
Omregning til valutakurs ultimo	94.080	47.250
Årets regulering til dagsværdi	1.418.787	-2.233.470
Overført til aktiver bestemt for salg	<u>23.696.333</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>-25.209.200</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>31.268.580</u>
<p>Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af forliggende udkast til salgsaftale på 4.390.000 euro.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	20.300.000	20.300.000
Heraf ikke indbetalt	-5.443.640	-6.646.897
Indbetalt udtrådte investorer	<u>1.427.120</u>	<u>1.387.686</u>
	<u>16.283.480</u>	<u>15.040.789</u>

Stamkapitalen udgør kr. 20.300.000 fordelt på 203 andele af kr. 100.000.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-16.732.901	-13.629.851
Årets overførte overskud eller underskud	-44.624	-3.103.059
Valutakursregulering ejendomme og gæld	-4.913	9
	<u>-16.782.438</u>	<u>-16.732.901</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	32.613.899	32.682.940
Heraf forfalder inden for 1 år	-32.613.899	-32.682.940
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 33.669 t.kr. er der ved ejerpant givet pant i investeringsejendommene. Den regnskabsmæssige værdi udgør 32.781 t.kr. Herudover er der givet transport i lejeindtægter.

Herudover har kreditinstituttet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale, der tidligst kan ophøre pr. 30. april 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 18 t.kr.