



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S AM POLDERDEICH, MAGDEBURG
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2019

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Am Polderdeich, Magdeburg c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 29 01 44 Stiftet: 7. december 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Martin Eriksen Michael Banggaard Hansen Jens Henrik Riis Andersen
Komplementar	EJENDOMSELSKABET AM POLDERDEICH MAGDEBURG ApS
Kommanditister	Thomas Jack Riber Martin Eriksen Jens Henrik Riis Andersen Michael Banggaard Hansen Flemming Mark Serritslev Preben René Andersen Birger Møllevang Jan Villensteen Jens Møldrup Jensen Klaus Juhl
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Am Polderdeich, Magdeburg.

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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. februar 2019

Direktion:

Martin Eriksen

Michael Banggaard Hansen

Jens Henrik Riis Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Am Polderdeich, Magdeburg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Am Polderdeich, Magdeburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Odense, den 28. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Am Polderdeich 21, Magdeburg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 876 tkr. mod 591 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 257 tkr. Årsagen til det lavere resultat i 2019 skyldes, at selskabet i forbindelse med aftale om lejeforlængelse til ultimo 2024, har valgt at installere nyt klimaanlæg til ca. 750 tkr.

På baggrund af ovennævnte vil der i 2019 være et likviditetsbehov på ca. 760 tkr., som ledelsen har modtaget positiv tilkendegivelse om, at selskabets kreditinstitut vil stille til rådighed. Derudover forventes det samtidig, at selskabets investorer vil tilføre yderligere 100 tkr.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.536.086	1.281.383
Af- og nedskrivninger.....		-308.176	-308.176
DRIFTSRESULTAT		1.227.910	973.207
Andre finansielle omkostninger.....		-351.532	-381.612
ÅRETS RESULTAT		876.378	591.595
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		876.378	591.595
I ALT		876.378	591.595

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		13.834.927	14.143.103
Materielle anlægsaktiver.....	1	13.834.927	14.143.103
ANLÆGSAKTIVER.....		13.834.927	14.143.103
Andre tilgodehavender.....		44.942	52.252
Tilgodehavender.....		44.942	52.252
Likvider.....		193.655	172.983
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		238.597	225.235
AKTIVER.....		14.073.524	14.368.338

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		1.767.820	1.617.820
Overført overskud.....		3.652.861	2.776.483
EGENKAPITAL.....	2	5.420.681	4.394.303
Volksbank Magdeburg, oprindelig 1.400.000 EUR.....		6.225.075	7.208.345
Ringkjøbing Landbobank, oprindelig 215.000 EUR.....		802.362	1.013.474
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	7.027.437	8.221.819
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.219.132	1.182.607
Gæld til pengeinstitutter.....		34.573	0
Anden gæld.....		371.701	569.609
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.625.406	1.752.216
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.652.843	9.974.035
PASSIVER.....		14.073.524	14.368.338
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		17.917.230	
Kostpris 31. december 2018.....		17.917.230	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		3.774.127	
Årets afskrivninger		308.176	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		4.082.303	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.834.927	

	Komman- ditistind- betalinger	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital				
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.617.820	2.776.483	4.394.303	
Årets indbetalinger.....	150.000		150.000	
Forslag til resultatdisponering.....		876.378	876.378	
Egenkapital 31. december 2018.....	1.767.820	3.652.861	5.420.681	

Selskabskapitalen pr. 31. december 2018 andrager 5.337.475 kr.
 Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
 Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	3
Volksbank Magdeburg, oprindelig 1.400.000 EUR.....	7.230.045	1.004.970	1.852.222	8.177.432	969.087	
Ringkjøbing Landbobank, oprindelig 215.000 EUR.....	1.016.524	214.162	0	1.226.994	213.520	
	8.246.569	1.219.132	1.852.222	9.404.426	1.182.607	

Eventualposter mv. Eventualaktiver	4
Ingen.	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med Volksbank Magdeburg er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 1.400.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.
Transport i huslejeindtægter.
Bogført værdi af ejendom udgør 13.835 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 831.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.
Transport i investorindbetalinger, huslejeindtægter samt sikkerhed i indestående på lejerkonto med indestående på 119 tkr.
Bogført værdi af ejendom udgør 13.835 tkr.

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 876 tkr. mod 591 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 257 tkr. Årsagen til det lavere resultat i 2019 skyldes, at selskabet i forbindelse med aftale oms lejeforlængelse til ultimo 2024, har valgt at installere nyt klimaanlæg til ca. 750 tkr.

På baggrund af ovennævnte vil der i 2019 være et likviditetsbehov på ca. 760 tkr., som ledelsen har modtaget positiv tilkendegivelse om, at selskabets kreditinstitut vil stille til rådighed. Derudover forventes det samtidig, at selskabets investorer vil tilføre yderligere 100 tkr.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
3 (2017: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Am Polderdeich, Magdeburg for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.