

K/S Heilbronn, Tyskland
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 13 17 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Heilbronn, Tyskland.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2016

Bestyrelse

Tommy Paulsen
Formand

Christian Lanng Nielsen

Keld Østergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Heilbronn, Tyskland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Heilbronn, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som anført i note 1 pågår der forhandlinger med kommunen omkring ejendommens fremtid. Det har ikke været muligt at prisfastsætte ejendommen, da ejendommens fremtidsperspektiver er ukendte. Bestyrelsen har valgt, at fastholde sidste års værdiansættelse på 18,7 mio. EUR.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er indregnet til 139,2 mio. kr. Ejendommen er den største post i årsregnskabet og en regulering af værdien heraf vurderes at have både væsentlig samt gennemgribende effekt på årsregnskabet, således at vi afgiver en afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet hvoraf det fremgår, at selskabets finansiering er opsagt og forfalden. Ledelsen forhandler om refinansiering og forventer at opnå de nødvendige kreditfaciliteter.

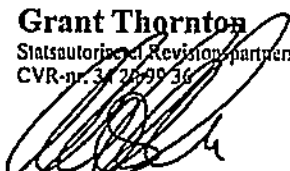
Udtalelse om ledelsesberetningen

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


København, den 23. juni 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 26 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Heilbronn, Tyskland c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 13 17 91 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tommy Paulsen, Formand Christian Lanng Nielsen Keld Østergaard
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Heilbronn, Tyskland
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 9,90 % er dagsværdien for ejendommen 139 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 3,4 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdiregulering udgør t.kr. 5.007 mod t.kr. 5.657 sidste år, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udgør t.kr. 5.052 mod t.kr. -314 sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende.

Lejeren har opsagt lejemål til fraflytning ultimo 2015 og der arbejdes på at lave en midlertidig udlejning af ejendommen i 2016. Området er af kommunen udlagt til saneringsområde, og der pågår forhandlinger med kommunen omkring ejendommens fremtid ved eventuel nedrivning eller tilladelse til en gennemrenovering af ejendommen. Drøftelserne giver usikkerhed omkring ejendommens værdi men bestyrelsen har valgt at fastholde ejendomsværdien på 18,7 mio. EUR. Selskabet har modtaget købsbud på ejendommen som er væsentligt under denne værdi.

DG-HYP har foretaget cash sweep på ejendommen. Selskabets likviditet er under pres som følge af reduktion af kreditter, og kræver fortsat investorindbetalinger.

Selskabets finansiering er opsagt og der pågår forhandlinger omkring refinansiering. Der arbejdes på at forlænge den nuværende kreditfacilitet indtil ejendommens fremtid afklares. Det er ledelsens vurdering, at der kan opnås de nødvendige kreditfaciliteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Heilbronn, Tyskland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter 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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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".

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	13.775.939	13.743
2 Administrationsomkostninger	-1.234.223	-897
Resultat før finansielle poster	12.541.716	12.846
3 Finansielle indtægter	11	36
4 Finansielle omkostninger	-7.534.256	-7.225
Resultat før skat	5.007.471	5.657
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	44.735	-5.971
Årets resultat	5.052.206	-314
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.052.206	0
Disponeret fra overført resultat	0	-314
Disponeret i alt	5.052.206	-314

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	139.548.750	139.195
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>139.548.750</u>	<u>139.195</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>139.548.750</u>	<u>139.195</u>
Omsætningsaktiver			
7	Andre tilgodehavender	600.675	614
	Periodeafgrænsningsposter	4.522	0
	Tilgodehavender i alt	<u>605.197</u>	<u>614</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.126.392</u>	<u>11.276</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.731.589</u>	<u>11.890</u>
	Aktiver i alt	<u>141.280.339</u>	<u>151.085</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
8	Kontant andel af stamkapitalen	9.545.251	6.238
9	Overført resultat	2.004.736	-3.047
	Egenkapital i alt	11.549.987	3.191
Gældsforpligtelser			
	ApS Komplementarselskabet Heilbronn, Tyskland	158.320	152
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	158.320	152
10	Gæld til pengeinstitutter	128.889.186	144.455
11	Anden gæld	682.846	3.287
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	129.572.032	147.742
	Gældsforpligtelser i alt	129.730.352	147.894
	Passiver i alt	141.280.339	151.085
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter**1. Usikkerhed om going concern**

Lejeren har opsagt lejemål til fraflytning ultimo 2015 og der arbejdes på at lave en midlertidig udlejning af ejendommen i 2016. Området er af kommunen udlagt til saneringsområde, og der pågår forhandlinger med kommunen omkring ejendommens fremtid ved eventuel nedrivning eller tilladelse til en gennemrenovering af ejendommen. Drøftelserne giver usikkerhed omkring ejendommens værdi men bestyrelsen har valgt at fastholde ejendomsværdien på 18,7 mio. EUR. Selskabet har modtaget købsbud på ejendommen som er væsentligt under denne værdi.

DG-HYP har foretaget cash sweep på ejendommen. Selskabets likviditet er under pres som følge af reduktion af kreditter, og kræver fortsat investorindbetalinger.

Selskabets finansiering er opsagt og der pågår forhandlinger omkring refinansiering. Der arbejdes på at forlænge den nuværende kreditfacilitet indtil ejendommens fremtid afklares. Det er ledelsens vurdering, at der kan opnås de nødvendige kreditfaciliteter.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	363.558	589
Udenlandsk administrator	157.951	186
Konsulenthonorar	28.286	20
Revisorhonorar	35.000	33
Udenlandsk revisorhonorar	26.092	19
Regnskabs- og rådgivnings assistance revisor	53.200	0
Advokat	560.648	0
Forsikringer	9.986	12
Finansieringshonorar	10.750	0
Andre driftsomkostninger	-11.248	3
Reparation og vedligeholdelse	0	11
Rejseomkostninger	0	24
	<u>1.234.223</u>	<u>897</u>
3. Finansielle indtægter		
Kursgevinster på lån	11	36
	<u>11</u>	<u>36</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet (DG-Hyp, EUR)	4.664.247	5.290
Renter, 2. prioritet (Glitnir, EUR)	1.012.577	1.249
Renter, 2. prioritet (LMN Finance, EUR)	1.129.919	0
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	549.946	633
Bankomkostninger og gebyrer	147.346	47
Renter, Komplementar	6.089	6
Valutakursdifferencer	24.132	0
	<u>7.534.256</u>	<u>7.225</u>
5. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	353.429	-6.281
Kursregulering gæld i ejendom	-308.694	310
	<u>44.735</u>	<u>-5.971</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	184.609.230	184.609
Kostpris 31. december 2015	<u>184.609.230</u>	<u>184.609</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-45.413.909	-39.133
Årets regulering til dagsværdi	<u>353.429</u>	<u>-6.281</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-45.060.480</u>	<u>-45.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>139.548.750</u>	<u>139.195</u>
Med henvisning til note 1 er ejendommen fastsat til uændret EUR-værdi i forhold til 2014.		
7. Andre tilgodehavender		
Moms	4.633	0
Tilgodehavende investorindskud	254.842	614
Investorindskud indbetalt på klientkonto hos advokat	<u>341.200</u>	<u>0</u>
	<u>600.675</u>	<u>614</u>
8. Kontant andel af stamkapitalen		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á DKK 62.380	6.237.999	3.362
Årets investorindbetalinger	4.358.010	2.876
Nedskrivning af investortilgodehavende	<u>-1.050.758</u>	<u>0</u>
	<u>9.545.251</u>	<u>6.238</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á DKK 320.000	<u>32.000.000</u>	<u>32.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>115.500</u>	<u>32</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-3.047.470	-2.733
Årets overførte overskud eller underskud	<u>5.052.206</u>	<u>-314</u>
	<u>2.004.736</u>	<u>-3.047</u>
10. Gæld til pengeinstitutter		
DG-HYP, EUR	98.564.587	114.751
Banklån Glitnir, EUR	0	23.261
Banklån LMN Finance, EUR	23.807.707	0
Kassekredit Basisbank	<u>6.516.892</u>	<u>6.443</u>
	<u>128.889.186</u>	<u>144.455</u>
11. Anden gæld		
Moms	0	226
Skyldige omkostninger	682.846	524
Skyldige ydelser	<u>0</u>	<u>2.537</u>
	<u>682.846</u>	<u>3.287</u>
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 98.565 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 139.195 t.kr.		
I. prioritetsbanken har transport i lejeindtægter, hvilket har medført spærring af indgået midler på lejekontoen. Saldoen af spærret midler udgør pr. 31. december 2015 TDKK 1.119.		
13. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.		