

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Heilbronn, Tyskland

c/o Advokatfirmaet Tommy Paulsen ApS, Bredgade 3, 1260 København K

CVR-nr. 29 13 17 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2017.



Tommy Paulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2017

Bestyrelse


Tommy Paulsen
Formand

Christian Lanng Nielsen

Keld Østergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Heilbronn, Tyskland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Heilbronn, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, som redegør for ledelsens forventninger til den fremtidige drift herunder udvikling af ejendommen og finansieringen heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

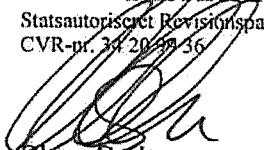
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 23. maj 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 39 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Heilbronn, Tyskland c/o Advokatfirmaet Tommy Paulsen ApS Bredgade 3 1260 København K 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	Keld Østergaard
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

Selskabets ejendom er i lighed med sidste år målt til EUR 18,7 mio. I regnskabsåret er der en lang række af tidligere års forhold afklaret. Kommunen har således erkendt at deres påbud var ukorrekte og grundløse. Selskabet har som følge heraf genoptaget samarbejdet med projektudvikler med henblik på at udvikle ejendommen til en indkøbscenter. Der har i 2016 kun været udlejning i begrænset omfang. Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på ledelsens forventninger til fremtidig indtjeningspotentiale. Ejendommen er samlet nedreguleret med DKK 45,6 mio. Værdien er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Selskabet har igangværende forhandlinger med långivere, dels om forlængelse af seniorlånet, dels indfrielse af øvrige lån. Der vil fortsat være behov for investorindsud, hvilket også er tilkendegivet af 8 ud af 10 investorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 623 t.kr. mod 13.777 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.315 t.kr. mod 5.052 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	623.173	13.777
Andre eksterne omkostninger	-1.132.650	-1.235
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-384.129	0
Bruttoresultat	-893.606	12.542
Andre finansielle indtægter	463.573	0
Øvrige finansielle omkostninger	-7.359.707	-7.534
Ordinært resultat	-7.789.740	5.008
Værdiregulering af investeringsejendomme	-525.470	44
Årets resultat	-8.315.210	5.052
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.052
Disponeret fra overført resultat	-8.315.210	0
Disponeret i alt	-8.315.210	5.052

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	139.023.280	139.548
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>139.023.280</u>	<u>139.548</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>139.023.280</u>	<u>139.548</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	922.755	601
	Periodeafgrænsningsposter	0	5
	Tilgodehavender i alt	<u>922.755</u>	<u>606</u>
	Likvide beholdninger	<u>878.067</u>	<u>1.126</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.800.822</u>	<u>1.732</u>
	Aktiver i alt	<u>140.824.102</u>	<u>141.280</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Kontant andel af stamkapitalen	15.746.009	9.545
5	Overført resultat	-9.212.432	2.005
	Egenkapital i alt	<u>6.533.577</u>	<u>11.550</u>
Gældsforpligtelser			
	Aps Komplementarselskabet Heilbronn, Tyskland	164.653	158
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>164.653</u>	<u>158</u>
	Gæld til pengeinstitutter	133.562.725	128.890
	Anden gæld	563.147	682
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>134.125.872</u>	<u>129.572</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>134.290.525</u>	<u>129.730</u>
	Passiver i alt	<u>140.824.102</u>	<u>141.280</u>
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom er i lighed med sidste år målt til EUR 18,7 mio. I regnskabsåret er der en lang række af tidligere års forhold afklaret. Kommunen har således erkendt at deres påbud var ukorrekte og grundløse. Selskabet har som følge heraf genoptaget samarbejdet med projektudvikler med henblik på at udvikle ejendommen til en indkøbscenter. Der har i 2016 kun været udlejning i begrænset omfang. Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på ledelsens forventninger til fremtidig indtjeningspotentiale. Ejendommen er samlet nedreguleret med DKK 45,6 mio. Værdien er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Selskabet har igangværende forhandlinger med långivere, dels om forlængelse af seniorlånet, dels indfrielse af øvrige lån. Der vil fortsat være behov for investorindskud, hvilket også er tilkendegivet af 8 ud af 10 investorer.

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering ejendom	-525.470	353
Kursregulering gæld i ejendom	0	-309
	<u>-525.470</u>	<u>44</u>

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
--	-------------------	-------------------

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2016	<u>184.609.230</u>	<u>184.609</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>184.609.230</u>	<u>184.609</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-45.060.480	-45.414
Årets regulering til dagsværdi	-525.470	353
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>-45.585.950</u>	<u>-45.061</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>139.023.280</u>	<u>139.548</u>
Ejendomsværdi EUR	<u>18.700.000</u>	<u>18.700</u>

Ved opgørelse af dagsværdien for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede indtjening herunder forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2016	9.545.251	6.238
Årets investorindbetalinger	5.150.000	4.358
Nedskrivning af investortilgodehavende	<u>1.050.758</u>	<u>-1.051</u>
	<u>15.746.009</u>	<u>9.545</u>
100 Kommanditanparter á DKK 320.000	<u>32.000.000</u>	<u>32.000</u>
	<u>32.000.000</u>	<u>32.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. A anpart udgør	<u>65.336</u>	<u>116</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	2.004.736	-3.047
Nedskrivning af investortilgodehavende	-2.901.958	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-8.315.210</u>	<u>5.052</u>
	<u>-9.212.432</u>	<u>2.005</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 102.118 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 139.023 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnt område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.