



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**K/S Augsburg Bayern
c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A, st.**

1260 København K

(CVR-nr. 29 32 10 19)

Årsrapport for 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2020

**Astrid Meldgaard Anthonisen
Dirigent**

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Ledelsesberetning

Beretning

7

Arsregnskab for 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Noter

15

Selskabsoplysninger

2

Selskabet K/S Augsburg Bayern
c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A, st.
1260 København K

CVR-nr.: 29 32 10 19

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Bestyrelse Peter Køhler Ryaa, formand

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for K/S Augsburg Bayern.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. februar 2020

Bestyrelse



Peter Køhler Ryaa
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Augsburg Bayern

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Augsburg Bayern for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 for 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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.

Køge, den 10. februar 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92


Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen(e): matr. nr. Grundbuch von Stadtbergen Blatt 7179, beliggende Benzstrasse 7-9, 86391 Mark Stadtbergen, Tyskland.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 2.427.313. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2019 og balancen pr. 31. december 2019.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendommen med kr. 1.039.225 og negativt af afsatte omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen på i alt kr. 1.818.193. Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af købstilbud på ejendommen med fradrag af afsatte salgsomkostninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen har accepteret et købstilbud på investeringsejendommen i starten af 2020. Selskabet forventes lukket ved et salg ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Augsburg Bayern er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendommen drift, ejendomsskat, forsikringer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuel skat og forskydning i udskudt skat vedrører således de enkelte investorer.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model eller ud fra ekstern vurdering, hvis en sådan foreligger. Yderligere forudsætning for værdiansættelsen fremgår af noterne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

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.

Tilgodehavender

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Der indregnes ikke skattetilgodehavender og -forpligtelser, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser vedrører således de enkelte investorer.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Posterne i årsrapporten måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer. Den funktionelle valuta er således EUR. Årsrapporten præsenteres i DKK ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra den funktionelle valuta til præsentrationsvalutaen til en tilnærmet gennemsnitskurs eller balancedagens kurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året indregnes direkte på egenkapitalen.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

12

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	4.759.317	5.951.671
Andre finansielle omkostninger	-2.332.004	-2.010.717
Resultat før skat	2.427.313	3.940.954
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	2.427.313	3.940.954
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.427.313	3.940.954
Anvendelse i alt	2.427.313	3.940.954

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
2 Investeringsejendomme	95.495.445	95.880.132
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>95.495.445</u>	<u>95.880.132</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>95.495.445</u>	<u>95.880.132</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	106.001	211.933
Andre tilgodehavender	75.533	124.846
Tilgodehavender i alt	<u>181.534</u>	<u>336.779</u>
Likvide beholdninger	<u>573.382</u>	<u>112.187</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>754.916</u>	<u>448.966</u>
AKTIVER I ALT	<u>96.250.361</u>	<u>96.329.098</u>

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
3 Selskabskapital	30.596.303	29.596.303
4 Reserve for opskrivninger	0	-101.911
Overført resultat	14.085.089	11.759.687
EGENKAPITAL I ALT	<u>44.681.392</u>	<u>41.254.079</u>
Kreditinstitutter m.v.	36.041.303	39.390.007
5 Langfristet gæld i alt	<u>36.041.303</u>	<u>39.390.007</u>
Kreditinstitutter m.v.	14.480.475	15.376.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.125	47.227
Anden gæld	973.066	260.868
Kortfristet gæld i alt	<u>15.527.666</u>	<u>15.685.012</u>
GÆLD I ALT	<u>51.568.969</u>	<u>55.075.019</u>
PASSIVER I ALT	<u>96.250.361</u>	<u>96.329.098</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi.		
Dagsværdien af ejendommen er bogført til salgsværdi, svarende til modtaget købstilbud med fradrag af forventede salgsomkostninger.		
Ejendommen, som er beliggende på Benzstrasse 7-9, 86391 Markt Stadtbergen, Augsburg, Tyskland, er opført i 2006 og anvendes til butikker på 5.966 m ² .		
Udlejningsgraden udgør 100 % på statusdagen. Lejeaftalerne udløber i april 2021 - oktober 2028. Lejemålene har opsigelsesvarsler på 12 måneder.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	<u>95.495.445</u>	<u>95.880.132</u>

3 Selskabskapital

Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 51.000.

Hæftelse, jf. vedtægterne:

Komplementarselskabet Augsburg Bayern ApS, CVR-nr. 29 32 15 31, hæfter som komplementar direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. Komplementaren er som følge heraf tillagt forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

De øvrige deltagere er kommanditister, og hver kommanditist hæfter indirekte og solidarisk med de øvrige kommanditister, idet hæftelsen for den enkelte kommanditist er begrænset til den til enhver tid værende samlede nominelle størrelse at de af kommanditisten tegnede kommanditandele med fradrag af kontante indbetalinger og med tillæg af eventuelt tilbagebetalte kapitalandele.

Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet eventuelt opsparede overskudsandel.

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<p>Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere til sikkerhed for kommanditselskabets forpligtelser overfor långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimeret til DKK 51.000 pr. tegnet kommanditandel med fradrag af startindbetalingen og kontante indbetalinger, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Herudover kan der over for kommanditselskabets långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.</p> <p>Såfremt der afgives selvskyldnerkaution direkte overfor kommanditselskabets långiver(e), fragår indbetalinger under kautionerne i kommanditistens hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.</p>		
Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	51.000.000	51.000
Indskudskapital	-29.556.848	-29.557
Årets kontante kapitaludvidelse	-1.000.000	-1.000
Resthæftelse, stamkapital	<u>20.443.152</u>	<u>20.443</u>
4 Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	-101.911	-101.911
Opløsning af tidligere års opskrivning	101.911	0
	<u>0</u>	<u>-101.911</u>
5 Langfristet gæld		
Den langfristede gæld forfalder til betaling den 20. december 2021.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom, restgæld	<u>50.521.778</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>95.495.445</u>	
Likvide beholdninger	<u>489.837</u>	
Til sikkerhed for lån i ejendommen er der endvidere stillet sikkerhed i lejeindtægter.		