



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S PRINZ CARL ANLAGE I
C/O INVESTIA GROUP A/S, FALKONER ALLE 1, 6., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. maj 2019

Radovan Glamoclija

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Prinz Carl Anlage I c/o Investia Group A/S Falkoner Alle 1, 6. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 51 31 34 Stiftet: 3. juli 2007 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Balle Jensen, formand Bent Trelldal Claus Wistoft
Komplementar	Komplementarselskabet Prinz Carl Anlage I ApS
Kommanditister	INVESTIA GROUP A/S Jens Blach Claus Wistoft Finn Erik Rasmussen Thomas Gordon Vølund Claus Tolgaard Jørgen Haack Jensen Bent Trelldal Benny Balle Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tørvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Prinz Carl Anlage I.

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.

Frederiksberg, den 22. maj 2019

Bestyrelse:

Benny Balle Jensen
Formand

Bent Trelidal

Claus Wistoft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Prinz Carl Anlage I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Prinz Carl Anlage I 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med de indregnede ejendomme til dagsværdi på 13.800 t.EUR. Vi er enige i ledelsens beskrivelse, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

Brønderslev, den 22. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende Prinz Carl Anlage 3, 10-14, 15, 19, 20, 31-33, 36, 39, 42 samt Mainstrasse 41, D-67547 Worms i Tyskland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der sker løbende ændringer i markedet for ejendomme, hvilket er medvirkende til, at der kan være en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af ejendomme til dagsværdi.

Selskabets investeringsejendomme er i balancen indregnet til dagsværdi, svarende til 13.800 t.EUR. Der er ikke sket væsentlige ændringer i ejendommenes forhold, og værdien af ejendommene er uændret i forhold til forrige år. Afkastkravet udgør mellem 6-7 %. Det aktuelle afkast er 6,2 %.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt en del af ejendommene for 1.400 t.EUR, hvilket har underbygget værdien af den øvrige ejendomsportefølje.

Aktiviteten vedrørende hoteldrift er efter balancedagen overtaget og drives nu af selskabet selv gennem et tysk datterselskab. Dette som et skridt mod fortsat at sikre selskabets fremtidige indtjening.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 EUR	2017 EUR
BRUTTOFORTJENESTE		737.231	835.518
Personaleomkostninger.....	1	-4.017	0
DRIFTSRESULTAT		733.214	835.518
Andre finansielle omkostninger.....		-306.297	-428.188
ÅRETS RESULTAT		426.917	407.330
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		426.917	407.330
I ALT		426.917	407.330

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme.....		13.800.000	13.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.800.000	13.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.800.000	13.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.235	42.927
Andre tilgodehavender.....		114.946	42.561
Periodeafgrænsningsposter.....		0	39.897
Tilgodehavender.....		121.181	125.385
Likvide beholdninger.....		95.814	53.575
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		216.995	178.960
AKTIVER.....		14.016.995	13.978.960
PASSIVER			
Stamkapital.....		3.356.137	3.356.137
Ikke indbetalt stamkapital.....		-129.335	-304.092
Overført overskud.....		1.266.882	839.962
EGENKAPITAL.....	3	4.493.684	3.892.007
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		9.001.237	9.479.298
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.001.237	9.479.298
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	490.000	536.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.600	11.200
Anden gæld.....		24.474	47.763
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12.692
Kortfristede gældsforpligtelser.....		522.074	607.655
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.523.311	10.086.953
PASSIVER.....		14.016.995	13.978.960
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2018 EUR	2017 EUR	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 0)			
Løn og gager.....	4.017	0	
	4.017	0	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....		13.769.592	
Kostpris 31. december 2018.....		13.769.592	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		30.408	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		30.408	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.800.000	

Til brug for værdiansættelse af ejendomme er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 6-7 % og er derfor anvendt som diskonteringsrente. Det aktuelle afkast er 6,2 %. Ejendommene betragtes samlet, da disse ikke afviger væsentligt fra hinanden med hensyn til geografi og type. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner og ejendommens aktuelle stand.

Egenkapital

	Stamkapital	Reserve for ikke indbetalt stamkapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	3.356.137	-304.092	839.965	3.892.010	
Indbetaling tilgodehavende stamkapital.....		174.757		174.757	
Forslag til resultatdisponering.....			426.917	426.917	
Egenkapital 31. december 2018.....	3.356.137	-129.335	1.266.882	4.493.684	

Den ikke indbetalte stamkapital er efter balancedagen fuldt indbetalt.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	9.491.237	490.000	6.874.400	10.015.298	536.000	
	9.491.237	490.000	6.874.400	10.015.298	536.000	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 9.491 t.EUR, er der deponeret ejerpantebrev, der giver pant i grunde og bygninger, bankindestående, lejeindtægter og inventar mv. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2018 udgør 13.800 t.EUR.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**6**

Der sker løbende ændringer i markedet for ejendomme, hvilket er medvirkende til, at der kan være en vis usikkerhed forbundet med indregning og måling af ejendomme til dagsværdi.

Selskabets investeringsejendomme er i balancen indregnet til dagsværdi, svarende til 13.800 t.EUR. Der er ikke sket væsentlige ændringer i ejendommenes forhold, og værdien af ejendommene er uændret i forhold til forrige år. Afkastkravet udgør mellem 6-7 %. Det aktuelle afkast er 6,2 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Prinz Carl Anlage I for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapportens tal er præsenteret i euro, da denne valuta vurderes mest relevant, idet størstedelen af virksomhedens aktivitet afregnes i denne valuta.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 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, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.