

K/S Prinz Carl Anlage I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR-nr. 30 51 31 34

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.03.16

Jesper Dalsgaard
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Virksomheden

K/S Prinz Carl Anlage I
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
Hjemsted: Holstebro
CVR-nr.: 30 51 31 34

Bestyrelse

Benny Balle Jensen
Claus Wistoft
Bent Tredal

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Skjern Bank
Berliner Sparkasse
Berlin Hyp AG

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Prinz Carl Anlage I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. marts 2016

Bestyrelsen

Benny Balle Jensen
Formand

Claus Wistoft

Bent Tredal

Til ejerne i K/S Prinz Carl Anlage I**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Prinz Carl Anlage I for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi skal henvise til årsregnskabets note 1 under afsnittet "Usikkerhed om indregning og måling". Vi er enige i ledelsens beskrivelse om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme og forholdet har derfor ikke påvirket vores konklusion.

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.

Aalborg, den 11. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål 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.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på EUR 486.306 mod EUR 322.916 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på EUR 2.858.585.

Ledelsen finder årets resultat af ordinær drift for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendommene er i årsrapporten indregnet til dagsværdi (t.EUR 13.800), svarende til en forrentningsprocent på ca. 7%. Anskaffelsessummen udgør t.EUR 13.769.

Kapitalforhold og likviditet

Investeringsejendomme med en bogført værdi på t.EUR 13.800 er finansieret med langfristede lån i alt t.EUR 8.553 samt kortfristede kreditter i pengeinstitut t.EUR 2.331.

Den bevilgede finansiering hos pengeinstitut genforhandles én gang årligt og forventes forlænget på uændrede vilkår.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

	2015 EUR	2014 EUR
Bruttofortjeneste	940.243	810.495
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.684	-6.140
Resultat af primær drift	944.927	804.355
Andre finansielle indtægter	2	6
Andre finansielle omkostninger	-458.623	-481.445
Finansielle poster i alt	-458.621	-481.439
Årets resultat	486.306	322.916
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	486.306	322.916
I alt	486.306	322.916

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		EUR	EUR
Note			
	Grunde og bygninger	13.800.000	13.800.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	13.800.000	13.800.000
	Anlægsaktiver i alt	13.800.000	13.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.833	20.110
	Periodeafgrænsningsposter	10.225	2.693
	Tilgodehavender i alt	31.058	22.803
	Likvide beholdninger	90.877	63.102
	Omsætningsaktiver i alt	121.935	85.905
	Aktiver i alt	13.921.935	13.885.905

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		EUR	EUR
	Virksomhedskapital	2.863.956	2.863.956
	Overført resultat	-5.371	-491.677
3	Egenkapital i alt	2.858.585	2.372.279
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.120.083	8.515.074
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.120.083	8.515.074
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	433.000	422.000
	Gæld til kreditinstitutter	2.389.026	2.528.242
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.167	10.566
	Anden gæld	111.074	37.744
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.943.267	2.998.552
	Gældsforpligtelser i alt	11.063.350	11.513.626
	Passiver i alt	13.921.935	13.885.905

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i Euro (EUR).

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i henhold til faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til administration og avance/tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendommene er i årsrapporten indregnet til dagsværdi (t.EUR 13.800), svarende til en forrentningsprocent på ca. 7%. Anskaffelsessummen udgør t.EUR 13.769.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	13.769.592	1.250.161
Kostpris pr. 31.12.15	13.769.592	1.250.161
Opskrivninger pr. 31.12.14	30.408	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	30.408	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	1.250.161
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.250.161
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	13.800.000	0

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.EUR 1.097 og en afkastprocent på ca. 7%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i EUR	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.773.288	-814.593
Kapitalforhøjelse	90.668	0
Forslag til resultatdisponering	0	322.916
Saldo pr. 31.12.14	2.863.956	-491.677

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	2.863.956	-491.677
Forslag til resultatdisponering	0	486.306
Saldo pr. 31.12.15	2.863.956	-5.371

Bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 EUR	2013 EUR	2012 EUR	2011 EUR
Saldo, primo	2.773.288	2.712.949	2.652.546	2.655.201
Kapitalforhøjelse	90.668	60.339	60.403	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-2.655
Saldo, ultimo	2.863.956	2.773.288	2.712.949	2.652.546

4. Gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	433.000	0	8.553.083	8.937.074

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der pr. 31.12.15 tinglyst ejerpantebrev med pant i ejendommen, bankkonto, lejeindtægter og inventar m.v. Mellemværende med kreditinstituttet udgør pr. 31.12.15 t.EUR 8.553 og indestående på bank udgør t.EUR 90. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet til t.EUR 13.800.

Endvidere er der afgivet håndpant sætningserklæring indeholdende et grundskyldsbrev (DE) på nom. t.EUR 4.933 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut som pr. 31.12.15 udgør t.EUR 2.389.