



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, HAVNEGADE 39, 1058 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2023

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Prinz Carl Anlage I c/o Investia Group A/S Havnegade 39 1058 København K
	CVR-nr.: 30 51 31 34 Stiftet: 3. juli 2007 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Balle Jensen, formand Bent Tredal Claus Wistoft Thomas Gordon Vølund
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 Tredal Benny Balle Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2023

Bestyrelse:

Benny Balle Jensen
Formand

Bent Trelldal

Claus Wistoft

Thomas Gordon Vølund

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som er indregnet til 0 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 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.

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 11. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved udlejning af ejendommene beliggende Prinz Carl Anlage 10-14, D-67547 Worms i Tyskland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. balancedagen tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med 680 t.EUR. Tilgodehavendet er fortsat nedskrevet til 0 t.EUR som følge af den væsentlige usikkerhed, der fortsat er forbundet med den fremtidige afvikling heraf. Tilgodehavendet er i 2022 nedskrevet med 422 t.EUR, som er indregnet under finansielle omkostninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af de tilbageværende hotelejendomme drives gennem et 100 % ejet tysk datterselskab, som lejer hotelejendommene af K/S Prinz Carl Anlage I.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Hoteldriften hos lejer har fortsat været udfordret efter en tid med COVID-19 samt øvrige udefrakommende forhold. Dette har betydet, at afkastet for selskabets investeringsejendomme har været på et lavt niveau.

Selskabet har kort forinden balancedagen indgået aftale om salg af selskabets tilbageværende ejendomme på 5.250 t.EUR, som overdrages endeligt i juni 2023. Herefter forventes selskabets aktiviteter at ophøre.

Da de forhold, som i øvrigt 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 EUR	2021 EUR
BRUTTOFORTJENESTE		393.945	284.174
Personaleomkostninger.....	1	0	-5.369
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		100.000	-50.000
DRIFTSRESULTAT		493.945	228.805
Andre finansielle indtægter.....	2	3.041	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-424.848	-4.517
ÅRETS RESULTAT		72.138	224.288
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		72.138	224.288
I ALT		72.138	224.288

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 EUR	2021 EUR
Investeringsejendomme.....		5.050.000	4.950.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.050.000	4.950.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		5.050.000	4.950.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0
Andre tilgodehavender.....		2.769	81.774
Tilgodehavender.....		2.769	81.774
Likvide beholdninger.....		246.955	614.179
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		249.724	695.953
AKTIVER.....		5.299.724	5.645.953
PASSIVER			
Stamkapital.....		3.356.137	3.356.137
Overført overskud.....		1.850.233	2.261.314
EGENKAPITAL.....		5.206.370	5.617.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.976	7.600
Anden gæld.....		48.378	20.902
Kortfristede gældsforpligtelser.....		93.354	28.502
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		93.354	28.502
PASSIVER.....		5.299.724	5.645.953
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Stamkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.356.137	2.261.314	5.617.451
Forslag til resultatdisponering.....		72.138	72.138
Transaktioner med ejere			
Udbetalinger.....		-483.219	-483.219
Egenkapital 31. december 2022.....	3.356.137	1.850.233	5.206.370

NOTER

	2022 EUR	2021 EUR	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	0	5.369	
	0	5.369	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	428	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.613	0	
	3.041	0	
Særlige poster			3
Selskabet har i regnskabsåret nedskrevet 422 t.EUR vedrørende tilgodehavende hos datterselskab som følge af væsentlig usikkerhed forbundet med den fremtidige afvikling heraf. Beløbet er indregnet under andre finansielle omkostninger.			
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		5.343.540	
Kostpris 31. december 2022.....		5.343.540	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-393.540	
Årets værdireguleringer.....		100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-293.540	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		5.050.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Hotel- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		5.050.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		100.000	

Investeringsejendomme består af hotelejendomme beliggende i Worms i Tyskland, der betragtes samlet, da der er tale om ensartede ejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og er fastsat til salgsværdi, svarende til den handelsværdi, ekskl. forventede salgskostninger, som ejendommene er afhændet til kort forinden balancedagen. Endelig overdragelse af ejendommene sker i juni 2023.

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		5
	Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....	12.500	
Kostpris 31. december 2022.....	12.500	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	-12.500	
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-12.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	0	
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling		 6
Selskabet har pr. balancedagen tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med 680 t.EUR. Tilgodehavendet er fortsat nedskrevet til 0 t.EUR som følge af den væsentlige usikkerhed, der fortsat er forbundet med den fremtidige afvikling heraf. Tilgodehavendet er i 2022 nedskrevet med 422 t.EUR, som er indregnet under finansielle omkostninger.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Prinz Carl Anlage I for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagerens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

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.