



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, SØNDRE FASANVEJ 45, 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2020

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 Søndre Fasanvej 45 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 Tredal 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 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 2019 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 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.

Frederiksberg, den 29. juni 2020

Bestyrelse:

Benny Balle Jensen
Formand

Bent Trelldal

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 2019, 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 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.

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 den indregnede ejendom til dagsværdi på 5.000 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 29. juni 2020

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

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 tilbageværende investeringsejendomme er i balancen indregnet til dagsværdi, svarende til 5.000 t.EUR. Ejendommenes værdi er fastsat til dagsværdi i henhold til en afkastbaseret beregning. Der er i året foretaget en negativ dagsværdiregulering på 355 t.EUR vedrørende ejendommene.

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.

Selskabet har i regnskabsåret frasolgt en større del af ejendomsporteføljen med en samlet regnskabsmæssig fortjeneste på 3.369 t.EUR. Driften af den tilbageværende hotelejendom er overtaget og drives nu gennem et 100 % ejet tysk datterselskab, som lejer hotelejendommen af K/S Prinz Carl Anlage I.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen Covid-19. Driften hos hotellejer har siden marts 2020 været væsentligt påvirket med et betydeligt fald i omsætningen. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere de fulde effekter for regnskabsåret 2020, er det ledelsens vurdering, at udbruddet vil få betydelige negative konsekvenser for det kommende regnskabsårs resultat, henset til usikkerheden omkring fremtidige lejebetalingen. Dette har også haft betydning for fastsættelse af dagsværdien på hotelejendommene.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 EUR	2018 EUR
BRUTTOFORTJENESTE	1	3.702.672	737.231
Personaleomkostninger.....	2	-4.027	-4.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-355.340	0
DRIFTSRESULTAT		3.343.305	733.214
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-12.500	0
Andre finansielle indtægter.....		4.648	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.294.794	-306.297
ÅRETS RESULTAT		2.040.659	426.917
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.040.659	426.917
I ALT		2.040.659	426.917

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 EUR	2018 EUR
Investeringsejendomme.....		5.000.000	13.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.000.000	13.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.000.000	13.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.672	6.235
Andre tilgodehavender.....		127.187	114.946
Periodeafgrænsningsposter.....		21.996	0
Tilgodehavender.....		166.855	121.181
Likvide beholdninger.....		645.223	95.814
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		812.078	216.995
AKTIVER.....		5.812.078	14.016.995
PASSIVER			
Stamkapital.....		3.356.137	3.356.137
Ikke indbetalt stamkapital.....		0	-129.335
Overført overskud.....		2.391.432	1.266.882
EGENKAPITAL.....	4	5.747.569	4.493.684
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	9.001.237
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	9.001.237
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	490.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.623	7.600
Anden gæld.....		39.886	24.474
Kortfristede gældsforpligtelser.....		64.509	522.074
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		64.509	9.523.311
PASSIVER.....		5.812.078	14.016.995
Eventualposter mv.	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

Særlige poster

1

Selskabet har i regnskabsåret realiseret en gevinst på 3.369 t.EUR. ved salg af en større del af selskabets ejendomsportefølje. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter og indgår derved i bruttofortjenesten.

Selskabet har i regnskabsåret førtidsindfriet lån med en dertilhørende omkostning på samlet 842 t.EUR, som er indregnet under andre finansielle omkostninger.

Selskabet har i regnskabsåret udlånt 202 t.EUR til datterselskab. Der er foretaget nedskrivning af tilgodehavendet, eftersom der er væsentlig usikkerhed forbundet med den fremtidige afvikling heraf. Beløbet er indregnet under andre finansielle omkostninger.

	2019 EUR	2018 EUR
Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)		
Løn og gager	4.027	4.017
	4.027	4.017

2

Materielle anlægsaktiver

3

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	13.769.592
Afgang.....	-8.426.052
Kostpris 31. december 2019.....	5.343.540
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	30.408
Årets værdireguleringer.....	-355.340
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-18.608
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	-343.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	5.000.000

Investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Worms i Tyskland, som er udlejet til hoteldrift og betragtes samlet, da der er tale om ensartede ejendomme. Ejendommenes værdi er fastsat ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien er opgjort på baggrund af investeringsejendommenes aktuelle driftsafkast og fastsat afkastningskrav. Der er ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi taget hensyn til ejendommenes lejeindtægter, den aktuelle stand samt afkastkrav i øvrigt for samme ejendomstype.

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Stamkapital	Reserve for ikke indbetalt stamkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	3.356.137	-129.335	1.266.882	4.493.684
Indbetalinger.....		132.886	80.340	213.226
Udbetalinger.....			-1.000.000	-1.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-3.551	3.551	
Forslag til resultatdisponering.....			2.040.659	2.040.659
Egenkapital 31. december 2019.....	3.356.137	0	2.391.432	5.747.569

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	9.491.237	490.000
	0	0	0	9.491.237	490.000

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med årets ejendomssalg stillet en garanti for eventuelle mangler på maksimalt 500 t.EUR. Garantien udløber den 1. oktober 2021.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

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 tilbageværende investeringsejendomme er i balancen indregnet til dagsværdi, svarende til 5.000 t.EUR. Ejendommenes værdi er fastsat til dagsværdi i henhold til en afkastbaseret beregning. Der er i året foretaget en negativ dagsværdiregulering på 355 t.EUR vedrørende ejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Prinz Carl Anlage I for 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

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

Investeringsejendomme måles 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.