

K/S NEUMÜNSTER A

Studsgade 44, st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/06/2018

Henrik Steffan Frost Mensch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S NEUMÜNSTER A

Studsgade 44, st

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 72170021

CVR-nr: 30567455

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Vestjysk Bank

Østergade 15

8370 Hadsten

RevisorKOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING,
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vestre Ringgade 61

8200 Aarhus N

DK Danmark

CVR-nr: 38751646

P-enhed: 1022619930

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Neumünster A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

8000 Aarhus C, den 30/05/2018

Direktion

Michael Buch Thodsen
direktør

Bestyrelse

Kristoffer Søby Hansen
bestyrelsesmedlem

Kim Lang Sørensen
bestyrelsesmedlem

Danny Stoker
bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Neumünster A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Neumünster A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabet

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 regnskabet

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. Fejlinformation 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.

- 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.

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.

8200 Aarhus N, 03/06/2018

Johnny Skovgård Rasmussen , mne32079

Statsautoriseret revisor

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 38751646

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Rendsburger Strasse 2-14 og 22-24, 23534 Neumünster, Tyskland. Ejendommen omfatter 3 bygninger placeret på 2 grunde.

Særlige risici

Selskabets gæld er variabelt forrentet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift før renter og regulering af ejendomme til dagsværdi har udviklet sig som forventet og dette betragtes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Neumünster A for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder bestyrelses honorar til virksomhedens bestyrelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skatteobjekt.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Øvrige aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt 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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.715.145	4.652.316
Personaleomkostninger	1	-119.309	-117.344
Resultat af ordinær primær drift		4.595.836	4.534.972
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		51.657	0
Andre finansielle indtægter		200	306.364
Andre finansielle omkostninger		-2.890.618	-2.717.950
Ordinært resultat før skat		1.757.075	2.123.386
Årets resultat		1.757.075	2.123.386
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.757.075	2.123.386
I alt		1.757.075	2.123.386

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		81.500.000	81.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	81.500.000	81.300.000
Anlægsaktiver i alt		81.500.000	81.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		161.024	230.534
Andre tilgodehavender		101.550	203.746
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		125.000	125.000
Tilgodehavender i alt		387.574	559.280
Likvide beholdninger		649.964	498.526
Omsætningsaktiver i alt		1.037.538	1.057.806
Aktiver i alt		82.537.538	82.357.806

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		10.580.813	10.456.249
Overført resultat		-4.050.186	-5.822.542
Egenkapital i alt		6.530.627	4.633.707
Kreditinstitutter i øvrigt		48.566.537	48.498.041
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	48.566.537	48.498.041
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		26.402.393	28.181.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		405.073	405.731
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		161.739	157.601
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		471.169	481.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		27.440.374	29.226.058
Gældsforpligtelser i alt		76.006.911	77.724.099
Passiver i alt		82.537.538	82.357.806

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

Forslag til resultatdisponering

1/1 2017 31/12 2017

Egenkapital

Virksomhedskapital	10.456.249	124.564	10.580.813
Overført resultat	-5.817.753	1.757.075	-4.060.678
Kursregulering	-4.789	15.281	10.492
	4.633.707	1.896.920	6.530.627

Stamkapitalen udgør DKK 22.000.000 fordelt på 100 andele á DKK 220.000.

Hæftelse jf. vedtægterne:

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er Neumünster A 2007 ApS, CVR-nr. 30 56 59 32, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne hæfter personligt og solidarisk for kommanditselskabets forpligtelser, idet hæftelsen dog er begrænset til DKK 220.000 pr. tegnet andel med fradrag af kontante indbetalinger på andelen. Hæftelsen er indirekte overfor kommanditselskabets kreditorer med undtagelse af finansielle kreditorer, overfor hvem hæftelsen er direkte. Kommanditisterne kan træffe beslutning, hvorefter hæftelsen udvides. Mellem kommanditisterne er der ingen regresret.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Antal personer Beskæftiget	1	1
Lønninger	119.309	117.344
	<u>119.309</u>	<u>117.344</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommenes værdi kan have indflydelse på selskabets balance.

På baggrund af de senere års driftsresultater samt forventningerne til kommende års resultater, forventes et resultat af ejendommenes drift på 4.987 tkr.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,12%, og er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investerings ejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $4.987 / 6,12\% = 81.500$ tkr.

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	84.017.168
Tilgang	148.343
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>84.165.511</u>
Op- og nedskrivning primo	-2.717.168
Årets op- og nedskrivning	51.657
Op- og nedskrivning ultimo	<u>-2.665.511</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>81.500.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	48.498.041	48.566.537	0	48.566.537
Langfistede gældsforpligtelser i alt	48.498.041	48.566.537	0	48.566.537

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret ejerpantebreve, EUR 11.000.000, i ejendommen Rendsburger Strasse 2-14 og 22-24, 23534 Neumünster, Tyskland.

Vestjysk Bank A/S har uigenkaldelig transport i kommanditisternes til enhver tid værende resthæftelse.