

# **K/S NEUMÜNSTER A**

Studsgade 44, st  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**27/05/2016**

**Henrik Mensch**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S NEUMÜNSTER A Studsgade 44, st 8000 Aarhus C  Telefonnummer: 72170021  CVR-nr: 30567455 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank Østergade 15 8370 Hadsten
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27/05/2016

## Direktion

Michael Thodsen

Danny Stoker

Jens Thomas Lange

## Bestyrelse

Jens Thomas Lange

Kristoffer Hansen

Kim Lang Sørensen

Danny Stoker

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S NEUMÜNSTER A

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S NEUMÜNSTER A for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Aarhus N, 27/05/2016

Johnny Skovgård Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 31262089

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende på Rendsburger Strasse 2-14 og 22-24, 23534 Neumünster, Tyskland. Ejendommen omfatter tre bygninger placeret på to 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 regnskabsafslutning

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten er sammendraget regnskabs-posterne nettoomsætning, ejendommens drifts-omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugs-opgørelsen.

### Finansielle indtægter og -omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

## Balance

### 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. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator og bestyrelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold og udgør 6,09% pr. 31/12 2015.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 salgs-tidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kursværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>4.716.202</b>	<b>4.456.781</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.716.202</b>	<b>4.456.781</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.394.315	-297.103
Andre finansielle indtægter .....	2	2	184
Andre finansielle omkostninger .....		-3.090.592	-3.159.082
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-768.703</b>	<b>1.000.780</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-768.703</b>	<b>1.000.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-768.703	1.000.780
<b>I alt .....</b>		<b>-768.703</b>	<b>1.000.780</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		81.300.000	83.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>81.300.000</b>	<b>83.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>81.300.000</b>	<b>83.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		294.925	234.213
Andre tilgodehavender .....		71.478	25.199
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		125.000	125.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>491.403</b>	<b>384.412</b>
Likvide beholdninger .....		441.460	374.138
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>932.863</b>	<b>758.550</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>82.232.863</b>	<b>84.358.550</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		10.305.049	9.982.949
Overført resultat .....		-7.932.670	-6.990.497
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.372.379</b>	<b>2.992.452</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		48.681.350	48.558.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>48.681.350</b>	<b>48.558.057</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		30.022.316	31.353.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		507.409	795.513
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		153.877	149.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		495.532	509.123
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>31.179.134</b>	<b>32.808.041</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>79.860.484</b>	<b>81.366.098</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>82.232.863</b>	<b>84.358.550</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	83.922.853
Tilgang	94.315
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>84.017.168</b>
Opskrivninger primo	-322.853
Årets opskrivning	-2.394.315
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-2.717.168</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>81.300.000</b>

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Primo kr.</b>	<b>Årets bevægelser kr.</b>	<b>Ultimo kr.</b>
Stamkapital, indbetalt	9.982.949	322.100	10.305.049
Overført resultat	-7.172.436	-768.703	-7.941.139
Kursregulering	181.939	-173.470	8.469
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.992.452</b>	<b>620.073</b>	<b>2.372.379</b>

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.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015 Gæld i alt kr.	31/12 2015 Gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	48.558.057	48.681.350	0	48.681.350
Langfistede gældsforpligtelser i alt	<b>48.558.057</b>	<b>48.681.350</b>	<b>0</b>	<b>48.681.350</b>

### 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.