

K/S Wernigerode

co KS Administration
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 30924134

Årsrapport for 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-05-2019

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Wernigerode

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for K/S Wernigerode.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28-05-2019

Direktion

Per Olesen

Claus Jonathansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Wernigerode

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wernigerode for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 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.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Kolding, den 28-05-2019

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Wernigerode

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S Wernigerode
co KS Administration
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

Telefon

71 99 83 83

CVR-nr.

30924134

Stiftelsesdato

25-10-2007

Hjemsted

Odense

Regnskabsår

01-01-2018 - 31-12-2018

Direktion

Per Olesen
Claus Jonathansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Breite Strasse 49-55 og Westernstrasse 2, Wernigerode.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 2.057.292, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 56.559.334, og en egenkapital på kr. 5.041.560.

Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Der henvises til beskrivelse af usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommene i note 1.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Én af ejendommene er solgt ved aftale i 2017 med overdragelse i januar 2019 for 3.150.000 €. Beløbet er i første omgang anvendt til nedbringelse af selskabets 1. prioritetslån.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Wernigerode for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	3	3.492.013	3.686.550
Andre eksterne omkostninger	4	-665.276	-689.124
Bruttoresultat		2.826.737	2.997.426
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.788.920	33.075
Driftsresultat		4.615.657	3.030.501
Finansielle omkostninger	5	-2.558.365	-2.982.744
Resultat før skat		2.057.292	47.757
Årets resultat		2.057.292	47.757
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.057.292	47.757
Resultatdisponering		2.057.292	47.757

K/S Wernigerode

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	55.821.995	54.033.075
Materielle anlægsaktiver		55.821.995	54.033.075
Anlægsaktiver		55.821.995	54.033.075
Andre tilgodehavender	8	737.339	103.842
Tilgodehavender		737.339	103.842
Omsætningsaktiver		737.339	103.842
Aktiver		56.559.334	54.136.917

K/S Wernigerode

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	10.034.790	8.467.430
Overført resultat		-4.993.230	-7.050.522
Egenkapital		5.041.560	1.416.908
Gæld til realkreditinstitutter		0	30.276.311
Langfristede gældsforpligtelser	10	0	30.276.311
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		29.903.778	20.082.338
Gæld til banker		21.280.943	1.951.159
Anden gæld	11	284.485	338.060
Periodeafgrænsningsposter		48.568	72.141
Kortfristede gældsforpligtelser		51.517.774	22.443.698
Gældsforpligtelser		51.517.774	52.720.009
Passiver		56.559.334	54.136.917
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ejendommene er i årsrapporten værdiansat til 7.475.526 €, hvoraf salgssummen for Westernstrasse 2, Wernigerode udgør 3.150.000 €, som er modtaget primo 2019.

Den resterende del af ejendommen; $7.475.526 \text{ €} - 3.150.000 \text{ €} = 4.280.887 \text{ €}$ er værdiansat efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Der er anvendt en afkastfaktor på 6,00% til opgørelse af værdien på 4.280.887 € (32.300 t.kr.). Ved værdiansættelsen er anvendt en lejeindtægt på 2.468 t.kr. med fradrag af driftsomkostninger på 530 t.kr., svarende til en nettoglejendtgætt på 1.938 t.kr. Dette giver en ejendomsværdi på 32.300 t.kr.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. Finansiering

Som omtalt i ledelsesberetningen har selskabet januar 2019 modtaget 3.150.000 € for salg af én af selskabets ejendomme. Salgssummen er anvendt til nedbringelse af selskabets gæld.

Selskabet har i det nye år modtaget lånetilbud til refinansiering af selskabets kortfristede gæld til væsentligt lavere rente og ydelse.

Ledelsen forventer på baggrund af foreliggende lånetilbud samt eksisterende aftaler, at der kan indgås aftaler omkring refinansiering af den nuværende restgæld efter modregning af provenu fra salg af ejendom.

3. Nettoomsætning

	2018	2017
Lejeindtægter	3.492.013	3.686.550
	3.492.013	3.686.550

4. Andre eksterne omkostninger

Ejendommens driftsudgifter	523.578	545.926
Administrationsomkostninger	141.698	143.198
	665.276	689.124

Noter

5. Andre finansielle omkostninger

Bank- og prioritetsrenter	2.384.084	2.883.811
Renteomkostninger i øvrigt	5.320	5.997
Realiserede valutakurstab	168.961	85.037
Diverse	0	7.899
	2.558.365	2.982.744

6. Investeringsejendomme

Kostpris primo	59.428.084	59.428.084
Kostpris ultimo	59.428.084	59.428.084
Dagsværdireguleringer primo	-5.395.009	-5.428.084
Årets reguleringer	1.788.920	33.075
Dagsværdireguleringer ultimo	-3.606.089	-5.395.009
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.821.995	54.033.075

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Som omtalt i note 1 udgør den resterende del af ejendommen 4.280.887 € (32.300 t.kr.), som er værdiansat efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettolejeindtægter: 1.938.000 kr.

Afkastkrav: 6,00%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,50%	-0,5	35.236.364	7.977.924
6,00%	0	32.300.000	5.041.560
6,50%	0,5	29.815.385	2.556.945
		31.12.2018	31.12.2017

8. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	648.472	5.000
Tilgodehavende lejere	47.683	90.946
Tilgodehavende moms DK	7.216	7.896
Tilgodehavende moms DE	33.968	0
	737.339	103.842

Noter

9. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	8.467.430	-7.050.522	1.416.908
Årets opkrævede indskud	1.567.360	0	1.567.360
Årets resultat	0	2.057.292	2.057.292
Egenkapital ultimo	10.034.790	-4.993.230	5.041.560

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	29.903.778	0	0
	29.903.778	0	0

31.12.2018

31.12.2017

11. Anden gæld

Ejendomsselskabet Wernigerode ApS	152.476	152.021
Moms DE	0	14.367
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46.750	7.627
Skyldige omkostninger	85.259	164.045
	284.485	338.060

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Harzsparekasse er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 5.100.000 EUR i Westernstrasse 2 og Breite Strasse 49-55, Wernigerode.
Transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 3.000.000 Euro i Westernstrasse 2 og Breite Strasse 49-55, Wernigerode.
Transport i lejeindtægter samt investorindbetalinger.