



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S WERNIGERODE
VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2017

Susan Aino Kjær

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.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Wernigerode Vibækvej 100, Brylle 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 30 92 41 34
	Stiftet: 25. oktober 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Hans Henrik Hansen Frants Jensen Carsten Thomsen
Komplementar	Ejendomsselskabet Wernigerode ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. marts 2017

Daglig ledelse:

Hans Henrik Hansen

Frants Jensen

Carsten Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Wernigerode

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wernigerode for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for selskabets evne til at tilvejebringe den fornødne likviditet til at fortsætte driften i det kommende år. Likviditeten forventes at blive tilført fra selskabets investorer i lighed med tidligere år. 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.

Odense, den 13. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Breite Strasse 49-55 og Westernstrasse 2, Wernigerode, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 2.108 tkr. mod et underskud på 343 tkr. i 2015. Årets resultat er særligt påvirket af negativ dagværdiregulering af selskabets ejendom med i alt 2.050 tkr.

Byen Wernigerode er inde i en rigtig god udvikling således at ledige lejemål bliver hurtigt udlejet.

Lejeindtægten er i forhold til 2015 steget med ca. 65 tkr.

Med henblik på at forbedre overskudsgraden på lang sigt har der i slutningen af året været sat fokus på administrationsomkostningerne, og der er opnået besparelser både i regnskabsåret, men også fremadrettet. Samtidig hermed er den danske administration blevet overflyttet til Schou & Partners A/S.

Bygningsmassen fremstår pænere og i bedre stand end nogensinde i den periode vi har været ejere af ejendommene, bl.a. begrundet i, at der er brugt ca. 664 tkr. i forbedringer og vedligeholdelse. Alle udvendige bygningsflader i Brun-nenhof bortset fra en gavl fremstår nu nymalet.

Driftsomkostninger som direkte kan relateres til lejerne er blevet opkrævet hos lejerne.

Gælden er blevet reduceret med 783 tkr. og soliditetsgraden er blevet forøget med 1,2 %.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 600 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 512 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 1.200 tkr.

Det er ledelsens vurdering, at driften for 2017 kombineret med de forventede investorindbetalinger på 828 tkr., sikrer selskabet den tilstrækkelige likviditet til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.681.122	2.781.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.050.000	0
DRIFTSRESULTAT		631.122	2.781.785
Andre finansielle indtægter.....		192.975	-136.781
Andre finansielle omkostninger.....		-2.932.963	-2.987.788
RESULTAT FØR SKAT		-2.108.866	-342.784
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-2.108.866	-342.784
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.108.866	-342.784
I ALT		-2.108.866	-342.784

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		54.000.000	56.050.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	54.000.000	56.050.000
ANLÆGSAKTIVER.....		54.000.000	56.050.000
Tilgodehavende hos lejere.....		15.635	17.948
Andre tilgodehavender.....		58.787	197.757
Tilgodehavender.....		74.422	215.705
Likvider.....		886	886
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.308	216.591
AKTIVER.....		54.075.308	56.266.591

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		7.590.240	6.990.240
Overført overskud.....		-7.098.279	-4.989.412
EGENKAPITAL.....	3	491.961	2.000.828
Harzsparkasse, nom. 5.100.000 EUR.....		31.215.417	32.264.834
Sparekassen Vendsyssel, nom. 2.825.000 EUR.....		18.862.281	19.135.940
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	50.077.698	51.400.774
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.127.858	879.067
Gæld til pengeinstitutter.....		1.860.362	1.769.464
Anden gæld.....		517.429	216.458
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.505.649	2.864.989
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		53.583.347	54.265.763
PASSIVER.....		54.075.308	56.266.591
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)			

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

Materielle anlægsaktiver	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	59.428.084	
Kostpris 31. december 2016.....	59.428.084	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-3.378.084	
Årets værdireguleringer.....	-2.050.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	-5.428.084	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	54.000.000	

Ejendommene er beliggende centralt i Wernigerode i Tyskland. Ejendommene udlejes til bolig og erhverv. Alle lejemål er fuldt udlejet ultimo 2016. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for 2017 vurderes at udgøre ca. 3.274 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet leje på ca. 3.837 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 563 tkr.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Til sammenligning har det realiserede afkast udgjort ca. 6 % i regnskabsåret.

NOTER

				Note
Egenkapital				3
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	6.990.240	-4.989.413	2.000.827	
Indbetalinger i året.....	600.000		600.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.108.866	-2.108.866	
Egenkapital 31. december 2016.....	7.590.240	-7.098.279	491.961	

Selskabskapitalen er udvidet med 691.845 kr. og andrager pr. 31. december 2016 7.667.315 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 77.075 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Harzsparkasse, nom. 5.100.000 EUR.....	33.143.901	32.143.340	927.923	0	
Sparekassen Vendsyssel, nom. 2.825.000 EUR.....	19.135.940	19.062.216	199.935	0	
	52.279.841	51.205.556	1.127.858	0	

Eventualposter mv.					5
Ingen.					

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for engagement med Harzsparkasse 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 Breitte Strasse 49-55, Wernigerode. Transport i lejeindtægter samt investorindbetalinger.					

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 600 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 512 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 1.200 tkr.

Det er ledelsens vurdering, at driften for 2017 kombineret med de forventede investorindbetalinger på 828 tkr., sikrer selskabet den tilstrækkelige likviditet til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Wernigerode for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

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

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.