

K/S Wernigerode

co KS Administration
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 30924134

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-05-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

K/S Wernigerode

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27-05-2016

Direktion

Hans Henrik Hansen

Frants Jensen

Carsten Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Wernigerode

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wernigerode for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 revisionshandlinger 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "usikkerhed ved going concern", og ledelsesberetningens afsnit "udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås de fornødne indbetalinger fra selskabets kommanditister til finansiering af driften i det kommende år. Ledelsen bedømmer, at indbetalinger vil blive foretaget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af de indregnede ejendomme.

K/S Wernigerode

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 27-05-2016

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Anders Schweitz Jensen

Statsautoriseret revisor

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 | 01-01-2015 - 31-12-2015 |
| Direktion | Hans Henrik Hansen Frants Jensen Carsten Thomsen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fællesvej 1 5000 Odense C CVR-nr.: 20222670 |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet for K/S Wernigerode. Årets resultat udviser et underskud på 342 tkr. I årets resultat er indregnet vedligeholdelsesomkostninger på 481 tkr. i mod 89 tkr. i 2014.

Der er ikke i 2015 som tidligere år foretaget regnskabmæssige afskrivninger på 1.125 tkr. jf. afsnit omkring ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført en opskrivning af egenkapitalen med 3.400 tkr., hvilket fremgår af note 8, hvortil henvises.

For 2016 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 301 tkr. Selskabets afdrag på gældsforpligtigelser for det kommende regnskabsår udgør 879 tkr.

Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal indbetales i niveauet 800 tkr. fra investorerne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning.

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 ikke i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi, mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret.

Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af indvirkningen på egenkapital og året resultat af praksisændringen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Wernigerode for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af selskabets investeringsejendommen til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver hermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringer er ikke tilrettet for sidste år. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af balancesummen med 3.400 tkr., som kan henføres til investeringsejendommen, mens egenkapitalen pr 1. januar 2015 er forøget med 3.400 tkr.

Selskabets resultat er i 2015 ikke påvirket af afskrivninger på 1.125 tkr. som i sammenligningsåret 2014.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles i overensstemmelse med ny Årsregnskabslov uændret til amortiseret kostpris.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som huslejen dækker til transaktionsdagens valutakurs.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svare til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 2 | 3.905.061 | 3.805.247 |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | -1.123.276 | -559.099 |
| Bruttoresultat | | 2.781.785 | 3.246.148 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 0 | -1.125.173 |
| Driftsresultat | | 2.781.785 | 2.120.975 |
| Finansielle indtægter | 4 | 0 | 116.946 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -3.124.569 | -3.079.910 |
| Resultat før skat | | -342.784 | -841.989 |
| Årets resultat | | -342.784 | -841.989 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -342.784 | -841.989 |
| | | -342.784 | -841.989 |

K/S Wernigerode

Balance 31.12.2015

| | Note | 31.12.2015 kr. | 31.12.2014 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 56.050.000 | 52.650.509 |
| Materielle anlægsaktiver | | 56.050.000 | 52.650.509 |
| Anlægsaktiver | | 56.050.000 | 52.650.509 |
| Andre tilgodehavender | 7 | 215.705 | 342.336 |
| Tilgodehavender | | 215.705 | 342.336 |
| Likvide beholdninger | | 886 | 119.675 |
| Omsætningsaktiver | | 216.591 | 462.011 |
| Aktiver | | 56.266.591 | 53.112.520 |

K/S Wernigerode

Balance 31.12.2015

| | Note | 31.12.2015 kr. | 31.12.2014 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 8 | 6.990.240 | 6.210.240 |
| Overført resultat | 9 | -4.989.413 | -8.046.118 |
| Egenkapital | | 2.000.827 | -1.835.878 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 32.264.834 | 33.067.277 |
| Gæld til banker | | 19.135.940 | 19.087.475 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | 51.400.774 | 52.154.752 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 879.067 | 1.020.163 |
| Gæld til banker | | 1.769.465 | 1.530.764 |
| Anden gæld | 11 | 216.458 | 242.719 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.864.990 | 2.793.646 |
| Gældsforpligtelser | | 54.265.764 | 54.948.398 |
| Passiver | | 56.266.591 | 53.112.520 |
| Usikkerhed om going concern | 12 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 13 | | |

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommene er samlet værdiansat til 56.050.000 DKK opgjort ved nettolejeindtægt 3.503 tkr. og en afkastfaktor på 6,25 %. Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommenes beliggenhed og beskaffenhed. Nettolejeindtægten er budgetteret som lejeindtægter på 3.915 tkr med fradrag af driftsomkostninger i et "gennemsnits" år på 412 tkr.

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.

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| 2. Nettoomsætning | | |
| Lejeindtægter | 3.905.061 | 3.805.247 |
| | 3.905.061 | 3.805.247 |
| 3. Andre eksterne omkostninger | | |
| Ejendommens driftsudgifter | 713.687 | 154.804 |
| Administrationsomkostninger | 409.589 | 404.295 |
| | 1.123.276 | 559.099 |
| 4. Andre finansielle indtægter | | |
| Realiserede kursgevinster | 0 | 116.946 |
| | 0 | 116.946 |
| 5. Andre finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 2.911.718 | 3.015.103 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 76.070 | 63.563 |
| Realiserede valutakurstab | 136.781 | 1.244 |
| | 3.124.569 | 3.079.910 |
| 6. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 59.428.084 | 59.428.084 |
| Kostpris ultimo | 59.428.084 | 59.428.084 |
| Af- og nedskrivninger primo | -6.777.575 | -5.652.402 |
| Ændring som følge af praksisændring | 6.777.575 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | -1.125.173 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | -6.777.575 |
| Ændring som følge af praksisændring | -3.378.084 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | -3.378.084 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 56.050.000 | 52.650.509 |

Noter

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 7. Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende investorindskud | 98.000 | 60.798 |
| Tilgodehavende lejere | 17.948 | 82.550 |
| Driftsregnskab | 91.265 | 185.318 |
| Tilgodehavende moms DK | 8.492 | 13.670 |
| | 215.705 | 342.336 |

8. Virksomhedskapital

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo | 6.210.240 | 5.630.240 |
| Årets tilgang | 780.000 | 580.000 |
| Saldo ultimo | 6.990.240 | 6.210.240 |

Virksomhedskapital er indbetalt indskud fra kommanditisterne.

Selskabskapitalen er udvidet med 902.323 kr. (575.931 kr. i 2014) og andrager pr. 31. december 2015 6.975.470 kr.(6.073.147 kr. i 2014)

Restindskudsforpligtigelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| 9. Overført resultat | | |
| Saldo primo | -8.046.118 | -7.204.129 |
| Praksisændring for værdiansættelse af ejendom | 3.399.490 | 0 |
| Årets tilgang | -342.785 | -841.989 |
| Saldo ultimo | -4.989.413 | -8.046.118 |

10. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 32.264.834 | 879.067 | 0 |
| Gæld til banker | 19.135.940 | 0 | 0 |
| | 51.400.774 | 879.067 | 0 |

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 11. Anden gæld | | |
| Ejendomsselskabet Wernigerode ApS | 145.590 | 139.529 |
| Skyldige omkostninger | 70.868 | 103.190 |
| | 216.458 | 242.719 |

Noter

12. Usikkerhed om going concern

For 2016 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 301 t.kr. Selskabets afdrag på gældsforpligtigelser for det kommende regnskabsår udgør 879 tkr.

Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal indbetales i niveauet 800 tkr. fra investorerne.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af forsat drift.

13. 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.