

K/S IM RÖDLING, WEITERSTADT
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. april 2016

Birgitte Aaslyng

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Im Rödling, Weiterstadt Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 30 92 41 69 Stiftet: 25. oktober 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Morten Villadsen Carsten Lauth
Komplementar	Ejendomsselskabet Im Rödling, Weiterstadt ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå
	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Rosenstrasse 2 20095 Hamburg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Im Rödling, Weiterstadt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. april 2016

Daglig ledelse

Morten Villadsen

Carsten Lauth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Im Rödling, Weiterstadt

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Im Rödling, Weiterstadt for regnskabsåret 1. januar - 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed om going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for nødvendigheden af fortsatte indbetalinger fra kommanditisterne til dækning af drift og afdragsforpligtelser. Ledelsen vurderer, at kommanditisterne tilfører selskabet den fornødne likviditet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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 12. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Max-Planck-Strasse 6, Weiterstadt. Investeringsejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 839 tkr. mod 764 tkr. sidste år. Det forventes, at der i det kommende år vil blive realiseret resultat før afskrivninger i niveauet 900 tkr. Selskabet skal i det kommende år tilføres et beløb i størrelsesordenen 1.700 tkr. til afvikling af de kortfristede forpligtelser.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne i lighed med tidligere år vil foretage indskud af de nødvendige midler til sikring af selskabets drift og afdragforpligtelser, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at forpligtelserne kan afvikles i takt med, de forfalder. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Im Rödling, Weiterstadt for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fraga 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.536.868	4.739.878
Af- og nedskrivninger.....		-1.414.842	-1.414.842
DRIFTSRESULTAT		3.122.026	3.325.036
Andre finansielle indtægter.....		30	138.601
Andre finansielle omkostninger.....		-3.960.874	-4.227.943
RESULTAT FØR SKAT		-838.818	-764.306
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-838.818	-764.306
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-838.818	-764.306
I ALT		-838.818	-764.306

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		68.345.210	69.760.052
Materielle anlægsaktiver.....	1	68.345.210	69.760.052
ANLÆGSAKTIVER.....		68.345.210	69.760.052
Tilgodehavende hos lejere.....		0	52.665
Andre tilgodehavender.....		287.566	206.720
Tilgodehavender.....		287.566	259.385
Likvider.....		378.980	1.340.239
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		666.546	1.599.624
AKTIVER.....		69.011.756	71.359.676

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		12.633.495	10.963.427
Overført overskud.....		-9.122.878	-8.284.060
EGENKAPITAL.....	2	3.510.617	2.679.367
DG Hyp, nom. 7.235.000 EUR.....		44.373.775	45.807.756
Sparekassen Vendsyssel, nom. 3.285.000 EUR.....		16.584.780	17.439.166
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	60.958.555	63.246.922
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	2.751.320	3.565.289
Gæld til pengeinstitutter.....		1.161.971	1.269.817
Anden gæld.....		629.293	598.281
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.542.584	5.433.387
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		65.501.139	68.680.309
PASSIVER.....		69.011.756	71.359.676
 Eventualposter mv.	 4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
 Usikkerhed ved going concern	 6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		78.602.336	
Kostpris 31. december 2015.....		78.602.336	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		8.842.284	
Årets afskrivninger		1.414.842	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		10.257.126	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		68.345.210	

Egenkapital				2
--------------------	--	--	--	----------

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	10.963.427	-8.284.060	2.679.367
Indbetalt krav 2015.....	1.462.070		1.462.070
Reguleret hensættelse til tab.....	207.998		207.998
Forslag til årets resultatdisponering.....		-838.818	-838.818
Egenkapital 31. december 2015.....	12.633.495	-9.122.878	3.510.617

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 1.741.318 kr. og andrager pr. 31. december 2015 12.871.997 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 113.627 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
DG Hyp, nom. 7.235.000 EUR...	47.273.533	45.924.067	1.550.292	0	
Sparekassen Vendsyssel, nom. 3.285.000 EUR.....	19.538.678	17.785.808	1.201.028	14.780.000	
	66.812.211	63.709.875	2.751.320	14.780.000	

Eventualposter mv.					4
---------------------------	--	--	--	--	----------

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for engagement med DG Hyp er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 7.350.000 EUR i Max-Planck-Strasse 6, Weiterstadt.
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:
2. prioritetspantebrev nom. 18.625.000 kr. i Max-Planck-Strasse 6, Weiterstadt.
Transport i investorindbetalinger.

Usikkerhed ved going concern**6**

Selskabet har realiseret et underskud på 839 tkr. mod 764 tkr. sidste år. Det forventes, at der i det kommende år vil blive realiseret resultat før afskrivninger i niveauet 900 tkr. Selskabet skal i det kommende år tilføres et beløb i størrelsesordenen 1.700 tkr. til afvikling af de kortfristede forpligtelser.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne i lighed med tidligere år vil foretage indskud af de nødvendige midler til sikring af selskabets drift og afdragforpligtelser, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at forpligtelserne kan afvikles i takt med, de forfalder. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.