

K/S Papenreye

Viengevej 100, 2. sal, 8240 Risskov
CVR-nr. 31 08 55 86

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Preben Daugaard
Dirigent



| | |
|-------------------------------------|---------|
| Virksomhedsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 - 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 - 15 |
| Noter | 16 - 19 |

Virksomheden

K/S Papenreye
AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100, 2. sal
8240 Risskov
Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 31 08 55 86

Bestyrelse

Ole Høxbro Mørk
Preben Daugaard
Hans Henrik Dyhl-Kristoffersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Papenreje.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 22. februar 2016

Bestyrelsen

Ole Høxbro Mørk

Preben Daugaard

Hans Henrik Dyhl-Kristoffersen

Til ejerne i K/S Papenreje**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Papenreje for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 med forbehold.

Forbehold*Grundlag for konklusion med forbehold*

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af regnskabsposten "Krav på indbetaling af virksomhedskapital" og "Tilgodehavende hos kapitalejere og ledelse", der i balancen er indregnet til t.DKK 25.998. Det er vores opfattelse, at ikke alle nuværende kommanditister vil være i stand til at indbetale virksomhedskapitalen i takt med selskabets behov herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget med udgangspunkt i den budgetterede bruttohusleje. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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, den 22. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udvikling og udlejning af fast ejendom i Tyskland, investering i værdipapirer og anvendelse af finansielle instrumenter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,2 og en bruttoleje på t.DKK 1.985. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

| Bruttoleje DKK | Afkastprocent | | | | |
|-------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | 5,20 | 5,70 | 6,20 | 6,70 | 7,20 |
| 1.985.160 | 38.176.154 | 34.827.368 | 32.018.710 | 29.629.254 | 27.571.667 |

Virksomheden har indregnet krav på indbetaling af virksomhedskapital med t.DKK 26.601. Ledelsen skal dog gøre opmærksom på, at det er tvivlsomt, om alle investorer kan servicere deres forpligtelser i takt med at kapitalen indkaldes.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 208.874 mod DKK 29.212 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.717.958.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Komplementar

AG Komplementar ApS
Viengevej 100, 2. sal
8240 Risskov

CVR nr. 35 40 56 58

| Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.576.874 | 1.548.837 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 18.710 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -61.645 | 25.028 |
| Resultat af primær drift | 1.515.229 | 1.592.575 |
| Andre finansielle indtægter | 309 | 3.092 |
| Andre finansielle omkostninger | -1.306.664 | -1.566.455 |
| Finansielle poster i alt | -1.306.355 | -1.563.363 |
| Årets resultat | 208.874 | 29.212 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 208.874 | 29.212 |
| I alt | 208.874 | 29.212 |

| AKTIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 32.018.711 | 32.018.711 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 32.018.711 | 32.018.711 |
| | Anlægsaktiver i alt | 32.018.711 | 32.018.711 |
| | Andre tilgodehavender | 55.000 | 40.858 |
| | Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs | 25.448.496 | 26.600.624 |
| | Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse | 549.206 | 406.968 |
| | Tilgodehavender i alt | 26.052.702 | 27.048.450 |
| | Likvide beholdninger | 394.400 | 49.657 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 26.447.102 | 27.098.107 |
| | Aktiver i alt | 58.465.813 | 59.116.818 |

| PASSIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Virksomhedskapital | 35.000.000 | 35.000.000 |
| | Overført resultat | -5.282.042 | -5.490.916 |
| 3 | Egenkapital i alt | 29.717.958 | 29.509.084 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 17.412.708 | 17.718.724 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.412.708 | 17.718.724 |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 308.060 | 315.677 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 9.881.567 | 9.763.979 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 289.806 | 57.321 |
| | Anden gæld | 855.714 | 1.752.033 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 11.335.147 | 11.889.010 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 28.747.855 | 29.607.734 |
| | Passiver i alt | 58.465.813 | 59.116.818 |

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

For at selskabet kan servicere de løbende gældsforpligtelser er der et betydeligt behov for yderligere kapital fra kommanditisterne, som vil blive opkrævet i løbet af regnskabsåret 2016. Ledelsen er dog opmærksom på, at ikke alle kommanditister vil have mulighed for at tilføre den kaldte stamkapital, hvorfor denne andel forventes betalt af øvrige kommanditister. Ledelsen forventer der i løbet af regnskabsåret 2016 kan foretages en omlægning af lån, som skal gøre de fremadrettede afdrag mindre. Ledelsen forventer på denne baggrund at selskabet kan fortsætte driften i regnskabsåret 2016, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,2 og en bruttoleje på t.DKK 1.985. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

| Bruttoleje DKK | Afkastprocent | | | | |
|-------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | 5,20 | 5,70 | 6,20 | 6,70 | 7,20 |
| 1.985.160 | 38.176.154 | 34.827.368 | 32.018.710 | 29.629.254 | 27.571.667 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14 | 34.793.171 |
| Kostpris pr. 31.12.15 | 34.793.171 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14 | -2.774.460 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15 | -2.774.460 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 32.018.711 |

Investeringsejendommen i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje. Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt den omtalte metode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede husleje.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 6,20%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 5,50%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen

3. Egenkapital

| Beløb i DKK | Virksomheds- kapital | Overført resultat |
|---|-------------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> | | |
| Saldo pr. 01.01.14 | 35.000.000 | -5.520.128 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 29.212 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 35.000.000 | -5.490.916 |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i> | | |
| Saldo pr. 01.01.15 | 35.000.000 | -5.490.916 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 208.874 |
| Saldo pr. 31.12.15 | 35.000.000 | -5.282.042 |

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.15 | Gæld i alt 31.12.14 |
|----------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 308.060 | 16.085.399 | 17.720.768 | 18.034.401 |

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebreve på t.EUR 2.450, som giver pant i selskabets ejendom.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen

Ole Høxbro Mørk
Johnny Bent Hafnov
Preben Daugaard - under personlig konkurs
Morten Møller
Morten Ramussen
Hans Henrik Dyhl-Kristoffersen
Kirsten Riisom
Karin Magnussen
Uffe Christensen (konkursdekret afsagt 12.06.12)
Bente Bergqvist Casparij