

K/S Altmarkt Bottrop

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 32100007

Årsrapport for 2016

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-04-2017

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 Altmarkt Bottrop

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for K/S Altmarkt Bottrop.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21-04-2017

Daglig ledelse

Claus Hansen

Ole Barnholdt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S Altmarkt Bottrop

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Altmarkt Bottrop for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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.

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 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.

Odense, den 21-04-2017

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

K/S Altmarkt Bottrop

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Altmarkt Bottrop c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32100007
Stiftelsesdato	21-04-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Daglig ledelse	Claus Hansen Ole Barnholdt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C CVR-nr.: 20222670

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende i Bottrop i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 177 t.kr. mod et underskud 409 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet. Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2016 er positiv med 270 t.kr..

For det kommende år forventer selskabet et overskud før afskrivninger på niveau med 2016.

Kombineret med den forventede drift, de uudnyttede kreditrammer samt indskud fra investorerne på 200 t.kr. er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke i regnskabsåret konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

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 Altmarkt Bottrop for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

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. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

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. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

Bygninger: 50 år, restværdi 0%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen

K/S Altmarkt Bottrop

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	2	1.064.256	945.461
Andre eksterne omkostninger	3	-461.009	-503.979
Bruttoresultat		603.247	441.482
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-234.181	-234.181
Driftsresultat		369.066	207.301
Andre finansielle indtægter	4	40.124	0
Finansielle omkostninger	5	-586.170	-616.699
Resultat før skat		-176.980	-409.398
Årets resultat		-176.980	-409.398
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-176.980	-409.398
Resultatdisponering		-176.980	-409.398

K/S Altmarkt Bottrop

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	11.351.809	11.585.990
Materielle anlægsaktiver		11.351.809	11.585.990
Anlægsaktiver		11.351.809	11.585.990
Andre tilgodehavender		33.528	208.882
Tilgodehavender		33.528	208.882
Likvide beholdninger		183.209	37.809
Omsætningsaktiver		216.737	246.691
Aktiver		11.568.546	11.832.681

K/S Altmarkt Bottrop

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	2.899.690	2.699.700
Overført resultat	8	-2.629.362	-2.452.382
Egenkapital		270.328	247.318
Gæld til realkreditinstitutter		10.198.070	10.563.553
Langfristede gældsforpligtelser	9	10.198.070	10.563.553
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		325.706	315.519
Gæld til banker		527.451	407.808
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10	218.482	289.901
Periodeafgrænsningsposter	11	28.509	8.582
Kortfristede gældsforpligtelser		1.100.148	1.021.810
Gældsforpligtelser		11.298.218	11.585.363
Passiver		11.568.546	11.832.681
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

1. Going concern

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2016 er positiv med 270 t.kr. Selskabet har realiseret et underskud på 177 t.kr. mod 409 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet.

For det kommende år forventer selskabet et overskud før afskrivninger i niveauet 100 t.kr.

Kombineret med den forventede drift, de uudnyttede kreditrammer samt indskud fra investorerne på 200 t.kr. er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

	2016	2015
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.064.256	945.461
	1.064.256	945.461
3. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	280.219	334.953
Administrationsomkostninger	180.790	169.026
	461.009	503.979
4. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	40.124	0
	40.124	0
5. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	363.629	374.530
Bank	214.316	206.697
Valutakursreguleringer	1.247	28.594
Øvrige finansielle omkostninger	6.978	6.878
	586.170	616.699
	31.12.2016	31.12.2015
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.980.890	12.980.890
Kostpris ultimo	12.980.890	12.980.890
Af- og nedskrivninger primo	-1.394.900	-1.160.719
Årets afskrivninger	-234.181	-234.181
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.629.081	-1.394.900
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.351.809	11.585.990

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos investorer	10.683	65.212
Moms DE	0	64.192
Tilgodehavender hos lejere	19.994	79.478
Moms DK	2.851	0
	33.528	208.882

8. Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.699.700	-2.452.382	247.318
Årets resultat		-176.980	-176.980
Årets opkrævede indskud	199.990		199.990
Egenkapital ultimo	2.899.690	-2.629.362	270.328

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 267.387 kr. og andrager pr. 31.12.2016 2.827.375 kr. Restindskuddet udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 -5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	325.706	7.722.415	2.475.655
	325.706	7.722.415	2.475.655

	31.12.2016	31.12.2015
10. Anden gæld		
Ejendomsselskabet Altmarkt Bottrop ApS	141.634	139.566
Moms DE	30.447	0
Skyldige omkostninger	46.401	150.110
Moms DK	0	225
	218.482	289.901

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	28.509	8.582
	28.509	8.582

12. Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.220.000 EUR i ALTmarkt 7, Bottrop.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 537.000 EUR i Altmarkt 7, Bottrop.

Transport i investorindbetalinger.

14. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.