

K/S Altmarkt, Bottrop

c/o KS Administration A/S

Hvidkærvej 23A

5250 Odense SV

CVR-nr. 32100007

Årsrapport for 2018

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21-03-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018, 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. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 for 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.
- * 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.

Kolding, den 21-03-2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

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	01-01-2018 - 31-12-2018
Daglig ledelse	Claus Hansen Ole Barnholdt
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 472 t.kr., heraf udgør dagsværdiregulering 227.t.kr.

Der er ikke i 2018 som tidligere år foretaget regnskabsmæssige afskrivninger på 234 t.kr. jf. afsnit omkring ændring i anvendt regnskabspraksis. Sammenligningstallene fra 2017 er tilpasset.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført en forøgelse af egenkapitalen med 1.877 t.kr., hvilket fremgår af note 10, hvortil der henvises.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

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.

Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af indvirkningen på egenkapital og årets 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 Altmarkt, Bottrop for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra regnskabsklasse C.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Fremadrettet måles investeringsejendommen til dagsværdi og årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev investeringsejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset vedrørende praksisændring og udgør en forøgelse af balancesummen med 1.877 t.kr., som kan henføres til investeringsejendommen, mens egenkapitalen er forøget med 1.877 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Optrævede 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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	3	1.106.068	1.081.665
Andre eksterne omkostninger	4	-288.659	-427.272
Bruttoresultat		817.409	654.393
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		226.667	0
Driftsresultat		1.044.076	654.393
Andre finansielle indtægter	5	348	259
Finansielle omkostninger	6	-572.099	-582.206
Resultat før skat		472.325	72.446
Årets resultat		472.325	72.446
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		472.325	72.446
Resultatdisponering		472.325	72.446

K/S Altmarkt, Bottrop

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	13.221.334	12.994.667
Materielle anlægsaktiver		13.221.334	12.994.667
Anlægsaktiver		13.221.334	12.994.667
Andre tilgodehavender	9	51.334	48.924
Tilgodehavender		51.334	48.924
Likvide beholdninger		32.855	115.285
Omsætningsaktiver		84.189	164.209
Aktiver		13.305.523	13.158.876

K/S Altmarkt, Bottrop

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	10	3.299.690	3.099.690
Overført resultat	10	-441.733	-914.058
Egenkapital		2.857.957	2.185.632
Gæld til realkreditinstitutter		2.635.739	9.875.588
Langfristede gældsforpligtelser	11	2.635.739	9.875.588
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.268.128	338.097
Gæld til banker		275.600	481.979
Anden gæld	12	243.330	251.072
Periodeafgrænsningsposter	13	24.769	26.508
Kortfristede gældsforpligtelser		7.811.827	1.097.656
Gældsforpligtelser		10.447.566	10.973.244
Passiver		13.305.523	13.158.876
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter**1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

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

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 7,50%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der primært er udlejet til detailbutikker.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

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.

2. Refinansiering af 1. prioritetslån i Tyskland

Selskabets 1. prioritetslån skal refinansieres den 30.06.2019. Selskabet har i det nye år modtaget lånetilbud på refinansiering af 1. prioritetslånet til væsentligt lavere rente og ydelse.

	2018	2017
3. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	1.106.068	1.081.665
	1.106.068	1.081.665
4. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	131.359	224.908
Administrationsomkostninger	157.300	202.364
	288.659	427.272
5. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	348	259
	348	259
6. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	340.470	351.379
Bank	193.423	205.006
Valutakursreguleringer	30.821	17.185
Øvrige finansielle omkostninger	7.385	8.636
	572.099	582.206

Noter

	31.12.2018	31.12.2017
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.980.890	12.980.890
Kostpris ultimo	12.980.890	12.980.890
Opskrivninger primo	13.777	13.777
Årets opskrivninger	226.667	0
Opskrivninger ultimo	240.444	13.777
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.221.334	12.994.667

8. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 991.600 kr. (974.600 kr. i 2017)

Afkastkrav: 7,50%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,00%	-0,5	14.165.715	3.802.337
7,50%	0	13.221.334	2.857.957
8,00%	0,5	12.395.000	2.031.623

	31.12.2018	31.12.2017
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos investorer	15.000	15.000
Tilgodehavender hos lejere	31.648	26.507
Moms DK	4.686	3.054
	51.334	44.561

10. Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.099.690	-2.791.097	308.593
Praksisændring værdiansættelse investeringsejendommen		1.877.039	1.877.039
Årets resultat		472.325	472.325
Årets opkrævede indskud	200.000		200.000
Egenkapital ultimo	3.299.690	-441.733	2.857.957

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 -5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.268.128	298.692	2.337.265
	7.268.128	298.692	2.337.265

31.12.2018

31.12.2017

12. Anden gæld

Ejendomsselskabet Altmarkt, Bottrop ApS	154.073	147.696
Moms DE gæld	31.445	40.974
Skyldige omkostninger	57.812	62.402
	243.330	251.072

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	24.769	26.508
	24.769	26.508

14. Eventualforpligtelser

Ingen.

15. 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.

16. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.