

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

c/o KS Administration
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 32477828

Årsrapport for 2018

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-04-2019

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 Wendenschlossstrasse, Berlin

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin.

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 10-04-2019

Daglig ledelse

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Henrik Mortensen

Bestyrelse

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Henrik Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * 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 10-04-2019

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Wendenschlossstrasse, Berlin c/o KS Administration Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32477828
Stiftelsesdato	08-10-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Bestyrelse	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
Daglig ledelse	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.348 t.kr. Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventer selskabets ledelse et resultat i niveau med resultatet for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

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. Anlægsomkostninger, der er købt i fremmed valuta indregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	3	2.906.283	2.840.950
Andre eksterne omkostninger	4	-460.547	-483.307
Bruttoresultat		2.445.736	2.357.643
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	5	99.568	46.673
Driftsresultat		2.545.304	2.404.316
Finansielle omkostninger	6	-1.197.211	-1.204.463
Resultat før skat		1.348.093	1.199.853
Årets resultat		1.348.093	1.199.853
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.348.093	1.199.853
Resultatdisponering		1.348.093	1.199.853

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7, 8	33.192.149	33.092.581
Materielle anlægsaktiver		33.192.149	33.092.581
Anlægsaktiver		33.192.149	33.092.581
Andre tilgodehavender	9	119.739	17.483
Tilgodehavender		119.739	17.483
Likvide beholdninger		59.455	458.547
Omsætningsaktiver		179.194	476.030
Aktiver		33.371.343	33.568.611

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	10	2.647.890	2.947.890
Overført resultat		7.241.040	5.892.947
Egenkapital		9.888.930	8.840.837
Gæld til realkreditinstitutter	11	3.673.912	22.846.870
Langfristede gældsforpligtelser		3.673.912	22.846.870
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		19.241.699	1.100.802
Gæld til banker		289.713	492.838
Anden gæld	12	277.089	287.264
Kortfristede gældsforpligtelser		19.808.501	1.880.904
Gældsforpligtelser		23.482.413	24.727.774
Passiver		33.371.343	33.568.611
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		
Andre noteoplysninger	15		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 4.445.000 Euro omregnet til 33.192.149 DKK pr. 31.12.2018.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af ejendommens nettolejeindtægt på 2.619.880 DKK og en afkastfaktor på 7,9% (sidste år 7,8%). Selskabets ejendom består af flere lejemål, der er udlejet til detailbutikker.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejernes soliditet, lejemålenes løbetid og ejendommens beliggenhed. Lejerne har gennem 2018 betalt huslejen rettidigt. Der pågår forhandlinger omkring forlængelse af lejeaftalen for ejendommens største lejemål. Den eksisterende lejekontrakt udløber i 2020, hvorfor der kan være usikkerhed omkring den langsigtede nettolejeindtægt. Det er ledelsens vurdering, at der er taget behørig hensyn hertil i forbindelse med fastsættelse af afkastfaktoren.

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. Afkastsatsen 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.

3. Nettoomsætning

	2018	2017
Lejeindtægter	2.906.283	2.840.950
	2.906.283	2.840.950

4. Andre eksterne omkostninger

Ejendommens driftsudgifter	286.403	269.524
Administrationsomkostninger	174.144	213.783
	460.547	483.307

5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Valutakursregulering, ejendom	99.568	46.673
	99.568	46.673

6. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.114.495	1.159.204
Renteomkostninger i øvrigt	7.606	7.293
Realiserede valutakurstab	75.110	37.966
	1.197.211	1.204.463

Noter

	31.12.2018	31.12.2017
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	33.255.591	33.255.591
Kostpris ultimo	33.255.591	33.255.591
Dagsværdireguleringer primo	-163.010	-209.683
Ændring som følge af valutakursregulering	99.568	46.673
Dagsværdireguleringer ultimo	-63.442	-163.010
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.192.149	33.092.581

8. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 2.619.880 DKK

Afkastkrav: 7,89%

Forventede handelsomkostninger: 0 %

I øvrigt henvises til note 1 vedrørende omtale af værdiansættelse.

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,39	-0,5	35.436.963	12.133.745
7,89	0	33.192.149	9.888.930
8,39	0,5	31.214.794	7.911.576

9. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende leje	10.324	0
Driftsregnskab	97.716	5.957
Tilgodehavende moms DK	11.699	11.526
	119.739	17.483

Noter

10. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.947.890	5.892.947	8.840.837
Udlodning	-300.000	0	-300.000
Årets resultat	0	1.348.093	1.348.093
Egenkapital ultimo	2.647.890	7.241.040	9.888.930

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

11. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald ef. 5 år
Sparkasse Holstein, opr. nom. 3.200 TEUR	18.838.465	0	0
Sparekassen Vendsyssel, opr. nom. 1.211 TEUR	403.234	1.612.937	2.060.975
	19.241.699	1.612.937	2.060.975

31.12.2018

31.12.2017

12. Anden gæld

Ejendomsselskabet Wendenschlossstrasse, Berlin ApS	158.673	152.129
Skyldige omkostninger	118.416	135.135
	277.089	287.264

13. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Pantebrev nom. 3.200.000 EUR i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i huslejeindtægter.

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

Pantebrev nom. 1.360.000 Euro i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i investorindbetalinger.

15. Andre noteoplysninger

Medarbejdere

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 3)

Selskabets ansatte omfatter bestyrelse og daglig ledelse, der ikke modtager vederlag.