

K/S Müncheberg

Viengevej 100, 2. sal, 8240 Risskov
CVR-nr. 30 08 65 03

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.16

Preben Daugaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 19

Selskabet

K/S Müncheberg
c/o AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100, 2. sal
8240 Risskov
Telefon: 69 13 11 41
Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 30 08 65 03

Bestyrelse

Bjarke Gohr Jensen, formand
Kim Bomholt
Horst-Werner J. Knüppel

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets 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. marts 2016

Bestyrelsen

Bjarke Gohr Jensen
Formand

Kim Bomholt

Horst-Werner J. Knüppel

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Müncheberg 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har et overforfaldent tilgodehavende investorindskud på t.DKK 221 d. 31 december 2015, hvor der eksisterer en betydelig usikkerhed omkring værdiansættelsen heraf. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern". hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets finansieringsforhold. Selskabets bankgæld kan opsiges uden varsel. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for denne usikkerhed.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af reetablering af selskabets egenkapital via fremtidige overskud og/eller gældseftergivelse. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1 og 4, 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. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet 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 afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 12,17% og en bruttoleje på 973.540 DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 8,57%.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	11,17	11,67	12,17	12,67	13,17
973.540	8.716.252	8.342.781	8.000.000	7.684.275	7.392.524

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.274.985 mod DKK -9.262.878 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.201.260.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	235.186	604.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	-9.310.891
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-22.913	0
Resultat af primær drift	-687.727	-8.706.384
2 Andre finansielle indtægter	129	6.280
3 Andre finansielle omkostninger	-587.387	-562.774
Finansielle poster i alt	-587.258	-556.494
Årets resultat	-1.274.985	-9.262.878
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.274.985	-9.262.878
I alt	-1.274.985	-9.262.878

Note	AKTIVER	31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	8.000.000	8.900.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.900.000
	Anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.900.000
	Andre tilgodehavender	18.331	12.941
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	220.500	443.854
	Tilgodehavender i alt	238.831	456.795
	Likvide beholdninger	36.962	138.531
	Omsætningsaktiver i alt	275.793	595.326
	Aktiver i alt	8.275.793	9.495.326

PASSIVER

Note		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
	Selskabskapital	7.000.000	7.000.000
	Overført resultat	-13.201.260	-11.926.275
5	Egenkapital i alt	-6.201.260	-4.926.275
	Kreditinstitutter i øvrigt	11.007.188	10.988.750
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.007.188	10.988.750
	Gæld til kreditinstitutter	3.287.597	3.169.035
	Anden gæld	182.268	263.816
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.469.865	3.432.851
	Gældsforpligtelser i alt	14.477.053	14.421.601
	Passiver i alt	8.275.793	9.495.326

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

9 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Selskabet 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 bruttohusleje i ejendommen.

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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2015. Selskabets fortsatte drift er afhængig af en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud og/eller gældseftergivelse.

Selskabets bankgæld kan opsiges uden varsel. Der er ikke modtaget indikationer på, at banken vil opsige lånet. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabet har et overforfaldent tilgodehavende investorindskud på 21. december 2015 pr t.dkk 221, hvorfor der er betydelig usikkerhed omkring værdiansættelsen heraf. Det er ledelsens forventning, at tilgodehavende investorindskud er forsvarligt værdiansat.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet 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 og bruttoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 12,17% og en bruttoleje på 973.540 DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 8,57%.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	11,17	11,67	12,17	12,67	13,17
973.540	8.716.252	8.342.781	8.000.000	7.684.275	7.392.524

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	129	6.278
Valutakursgevinst	0	2

I alt	129	6.280
-------	-----	-------

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	6.648	5.000
Øvrige finansielle omkostninger	579.961	557.108
Valutakurstab	778	666

I alt	587.387	562.774
-------	---------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	18.210.891
Kostpris pr. 31.12.15	18.210.891
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-9.310.891
Dagsværdireguleringer i året	-900.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-10.210.891
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.000.000

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 12,17%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 8,57%.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	7.000.000	-2.663.397
Forslag til resultatdisponering	0	-9.262.878
Saldo pr. 31.12.14	7.000.000	-11.926.275
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	7.000.000	-11.926.275
Forslag til resultatdisponering	0	-1.274.985
Saldo pr. 31.12.15	7.000.000	-13.201.260

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

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	0	11.007.188	10.988.750

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 19.094, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.900. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Af selskabets likvide beholdninger er t.DKK 9 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

8. Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med AG Group af 2013 ApS, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t.dkk 57.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold::

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

Jan Dahlgaard, Solvænget 1, 5700 Svendborg
Kim Bomholt, Fruenshøj 46, 8541 Skødstrup
Lars Kolind, Hærvej 238, 7323 Give
Bjarke Gohr Jensen, Birke Allé 17, 2650 Hvidovre
Horst-Werner J. Knüppel, Højgårdvej 2, Sædding, 6900 Skjern
Flemming Højer Sørensen, Fyensgade 37A, st. tv, 7400 Herning
Peter Stefan Schou, Bystedparten 36, Gårslev, 7080 Børkop
Søren Lindemann, Østermarksvej 31, 8381 Tilst
Bettina Krumbæk Trencker, Hovedgaden 2, Vejrumbro, 8830 Tjele