

K/S CHEMNITZ-BRÜHL

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/05/2014

Niels Christian Nielsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S CHEMNITZ-BRÜHL
Mynstersvej 7B
1827 Frederiksberg C

CVR-nr: 29801967
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

REVISION AARHUS Godkendt Revisionsaktieselskab
Bryggervej 28
8240 Risskov
CVR-nr: 16170445

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Chemnitz-Brühl.

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 17/04/2014

Bestyrelse

Bo Richard Møller

Michael Møller Jensen

Carsten Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Chemnitz-Brühl

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Chemnitz-Brühl for regnskabsåret 01. januar 2013 – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note om væsentlige usikkerheder om fortsat drift for nærmere omtale. Baseret herpå aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommen. Vi henviser til årsregnskabets note om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling. Vi er enige i den regnskabsmæssige behandling.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 17/04/2014

Kaj Kromann Laschewski
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Chemnitz, Tyskland.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udgør excl. værdiregulering på investeringsejendom og gæld et underskud på kr. 807.828. Udviklingen i selskabets 7. regnskabsår betragtes af ledelsen som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Risikoforhold

Kommanditselskabet har en negativ egenkapital hvorved der er væsentlig usikkerhed om selskabets drift. Der er i 2013 gennemført omlægning af lån, hvorved kapitalstrukturen er forbedret.

Selskabets kommanditister vil i 2014 ligeledes indskyde den nødvendige kapital. Henset hertil vurderer ledelsen at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2013 er vurderet af NCN Consulting GmbH på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

I forhold til sidste år vurderes, at det regionale afkastkrav er uforandret. Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 6,25 % - 6,75 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til EUR 8,4 mio. mod EUR 10,0 mio. pr. 31. december 2012 svarende til afkastkrav på 6,5 % af driftsresultatet.

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med EUR 310.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med EUR 335.000.

Der henvises i øvrigt til omtale i note om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		3.753.116	4.045.717
Resultat af ordinær primær drift		3.753.116	4.045.717
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-12.094.594	0
Andre finansielle indtægter		208	110
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..		-5.774	-6.124
Andre finansielle omkostninger		-4.555.378	-4.580.267
Årets resultat		-12.902.422	-540.564
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-12.902.422	-540.564
I alt		-12.902.422	-540.564

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		62.504.646	74.604.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	62.504.646	74.604.000
Anlægsaktiver i alt		62.504.646	74.604.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.433	1.024.309
Andre tilgodehavender		363.487	143.640
Tilgodehavender i alt		373.920	1.167.949
Likvide beholdninger		219.190	234.236
Omsætningsaktiver i alt		593.110	1.402.185
AKTIVER I ALT		63.097.756	76.006.185

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		8.000	8.000
Andre reserver		374	4.415
Overført resultat		-8.756.515	2.305.998
Egenkapital i alt	2	-8.748.141	2.318.413
Gæld til realkreditinstitutter		23.830.684	24.786.083
Gæld til banker		39.976.792	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.618.317	6.616.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	70.425.793	31.402.964
Gæld til realkreditinstitutter		1.354.134	855.029
Gæld til banker		0	40.957.596
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt			855.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.050	428.471
Anden gæld		17.920	43.712
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.420.104	42.284.808
Gældsforpligtelser i alt		71.845.897	73.687.772
PASSIVER I ALT		63.097.756	76.006.185

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	68.936.367
Kostpris ultimo	68.936.367
Værdireguleringer, primo	5.667.633
Regulering til dagsværdi	-12.099.354
Værdireguleringer, ultimo	-6.431.721
I alt	62.504.646

2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	8.000	4.415	2.305.998	2.318.413
Værdireguleringer	0	-4.041	0	-4.041
Årets resultat	0	0	-12.902.422	-12.902.422
Overført fra overkurs ved emission			1.839.909	1.839.909
I alt	8.000	374	-8.756.515	-8.748.141

Registreret kapital består af:
80 stk. anparter af nom. kr. 32.280.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år kr.	Afdrag næste år kr.	Ultimo kr.	Primo kr.
Gæld til banker	37.626.749	454.571	39.976.792	0
Kreditinstitutter	19.813.909	899.563	23.830.684	24.786.083
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	125.254	123.731
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	6.493.063	6.493.150
I alt	57.440.658	1.354.134	70.425.793	31.402.964

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendom i Chemnitz, Tyskland.

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Kommanditselskabet har en negativ egenkapital hvorved der er væsentlig usikkerhed om selskabets drift. Der er i 2013 gennemført omlægning af lån, hvorved kapitalstrukturen er forbedret.

Selskabets kommanditister vil i 2014 ligeledes indskyde den nødvendige kapital. Henset hertil vurderer ledelsen at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2013 er vurderet af NCN Consulting GmbH på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

I forhold til sidste år vurderes, at det regionale afkastkrav er uforandret.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 6,25 % - 6,75 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til EUR 8,4 mio. mod EUR 10,0 mio. pr. 31. december 2012 svarende til afkastkrav på 6,5 % af driftsresultatet.

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med EUR 310.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med EUR 335.000.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og kreditinstitutter, er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, med en bogført værdi på 63 mio. kr.