

K/S Chemnitz-Brühl

c/o Bo Richard Møller, Mynstersvej 7B 2 th, 1827 Frederiksberg C

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 29 80 19 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.

Carsten Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæringer |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
| 5 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- | | |
|----|--------------------------|
| 7 | Anvendt regnskabspraksis |
| 11 | Resultatopgørelse |
| 12 | Balance |
| 14 | Noter |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Chemnitz-Brühl.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 22. april 2016

Bestyrelse

Michael Møller Jensen
Formand

Carsten Møller

Bo Richard Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Chemnitz-Brühl

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Chemnitz-Brühl for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

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, den 22. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Chemnitz-Brühl
c/o Bo Richard Møller
Mynstersvej 7B 2 th
1827 Frederiksberg C

CVR-nr.: 29 80 19 67
Stiftet: 20. november 2006
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Michael Møller Jensen, Formand
Carsten Møller
Bo Richard Møller

Komplementar

ApS KOMPLEMENTARSELSKABET CHEMNITZ-BRÜHL

Administrator

NCN Consulting GmbH

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller 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.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 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 2015 værdiansat til EUR 8,4 mio. svarende til EUR 8,4 mio. pr. 31. december 2014 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.937.058 kr. mod 4.013.870 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 147.835 kr. mod 44.036 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici

Risikoforhold

Kommanditselskabet har en negativ egenkapital hvorved der er væsentlig usikkerhed om selskabets drift. Der er i 2014 gennemført omlægning af lån, hvorved kapitalstrukturen er forbedret, hvilket er konstateret i 2015.

Selskabets kommanditister har i 2015 og vil i 2016 indskyde den nødvendige kapital. Henset hertil vurderer ledelsen at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Chemnitz-Brühl er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	3.937.058	4.013.870
Andre finansielle indtægter	0	2.284
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.789.223	-3.972.118
Årets resultat	147.835	44.036
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	147.835	44.036
Disponeret i alt	147.835	44.036

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>62.523.079</u>	<u>62.364.729</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>62.523.079</u>	<u>62.364.729</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>62.523.079</u>	<u>62.364.729</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.879	533
	Andre tilgodehavender	<u>189.606</u>	<u>377.102</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>199.485</u>	<u>377.635</u>
	Likvide beholdninger	<u>811.201</u>	<u>722.039</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.010.686</u>	<u>1.099.674</u>
Aktiver i alt		<u>63.533.765</u>	<u>63.464.403</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	8.000	8.000
6	Øvrige reserver	13.975	-68.067
7	Overført resultat	-5.950.284	-7.398.119
	Egenkapital i alt	-5.928.309	-7.458.186
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.894.939	22.833.017
	Gæld til pengeinstitutter	38.488.993	39.100.403
	Gæld til tilknyttede virksomheder	128.319	126.477
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.494.978	6.478.528
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.007.229	68.538.425
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.622.056	1.551.790
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.850	29.848
	Anden gæld	802.939	802.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.454.845	2.384.164
	Gældsforpligtelser i alt	69.462.074	70.922.589
	Passiver i alt	63.533.765	63.464.403

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

2015

2014

1. Usikkerhed om going concern

Kommanditselskabet har en negativ egenkapital hvorved der er væsentlig usikkerhed om selskabets drift. Der er i 2014 gennemført omlægning af lån, hvorved kapitalstrukturen er forbedret, hvilket er konstateret i 2015.

Selskabets kommanditister har i 2015 og vil i 2016 indskyde den nødvendige kapital. Henset hertil vurderer ledelsen at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Noter

2. Usikkerhed ved indregning eller 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 2015 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 lejerers 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 2015 værdiansat til EUR 8,4 mio. mod EUR 8,4 mio. pr. 31. december 2014 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.

Noter

	2015	2014
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.897	5.855
Andre finansielle omkostninger	3.783.326	3.966.263
	3.789.223	3.972.118
	31/12 2015	31/12 2014
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	68.936.367	68.936.367
Kostpris ultimo	68.936.367	68.936.367
Regulering til dagsværdi primo	-6.571.638	-6.431.721
Omregning til valutakurs ultimo	158.350	-139.917
Regulering til dagsværdi ultimo	-6.413.288	-6.571.638
Regnskabsmæssig værdi ultimo	62.523.079	62.364.729
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	8.000	8.000
	8.000	8.000
Stamkapitalen er forhøjet med kr. 5.000.000 i regnskabsåret. Stamkapitalen udgør herefter kr. 37.580.000 fordelt på 80 andele á kr. 466.500.		
Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2015 kr. 308.853 pr. andel.		
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	-68.067	374
Valutakursreguleringer	82.042	-68.441
	13.975	-68.067

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-7.398.119	-8.756.515
Indskud fra investorer	1.300.000	1.314.360
Årets overførte overskud eller underskud	147.835	44.036
	<u>-5.950.284</u>	<u>-7.398.119</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til				
realkreditinstitutter	996.050	17.542.495	21.894.939	22.833.017
Gæld til pengeinstitutter	626.007	35.145.328	40.111.050	40.652.194
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	6.494.978	6.494.978	6.478.528
	<u>1.622.057</u>	<u>59.182.801</u>	<u>68.500.967</u>	<u>69.963.739</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og kreditinstitutter, er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, med en bogført værdi på 62 mio. kr.

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.