

K/S Aller

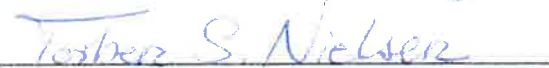
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR nr. 20 64 61 79

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den ~~25. april~~ 2017

8. maj


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Aller

Sønderlandsagde 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 20 64 61 79

Hjemstedskommune: Holstebro

20. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Selskabets komplementar

ApS Aller Komplementar

Direktion

Thomas Berg

Bestyrelse

Thomas Berg, formand

Torben Steen Nielsen

Morten Richard Damgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Aller for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. april 2017.

Direktion



Thomas Berg

Bestyrelse



Thomas Berg
formand



Torben Steen Nielsen



Morten Richard Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Aller

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aller for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til selskabets generelle finansielle stilling, herunder, hvorvidt selskabets investorer kan løfte den fremtidige indbetalingsforpligtelse og om selskabet kan refinansiere sit banklån ultimo 2017. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2017, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

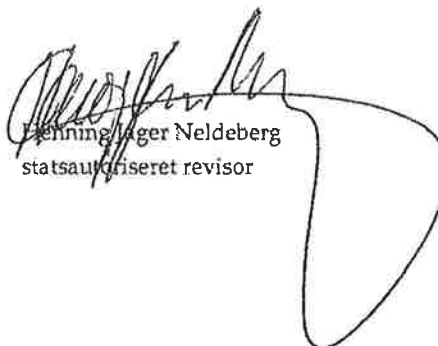
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 25. april 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31


Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor


Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Husarenstrasse 2, Verden, Tyskland, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 1.504.658.

Det negative resultat kan primært henføres den manglende udlejning af de ledige kvadratmetre, som er lejet ud ultimo 2016.

Egenkapitalen udgør DKK -2.293.924 pr. 31. december 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et negativt resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investerings ejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendom".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til markedsværdi. Markedsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Kursregulering til markedsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste		-895.224	-23.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	0	-149.242
Resultat før finansiering		-895.224	-172.528
Finansielle indtægter		39.340	0
Finansielle omkostninger		-648.774	-750.948
Årets resultat		-1.504.658	-923.476
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.504.658	-923.476
		-1.504.658	-923.476

Balance

	Note	2016	2015
Aktiver			
Investeringsejendom	4	7.434.400	7.462.100
Materielle anlægsaktiver i alt		7.434.400	7.462.100
Anlægsaktiver i alt		7.434.400	7.462.100
Andre tilgodehavender		263.082	192.521
Likvide beholdninger		1.468.535	379.797
Omsætningsaktiver i alt		1.731.617	572.318
Aktiver i alt		9.166.017	8.034.418
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	5	11.248.463	9.348.463
Overført resultat	6	-13.542.387	-12.037.729
Egenkapital i alt		-2.293.924	-2.689.266
Gæld til kreditinstitutter	7	0	0
Anden gæld, langfristet	8	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		125.000	125.000
Gæld til kreditinstitutter	7	10.408.160	10.447.500
Anden gæld		926.780	151.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.334.940	10.598.684
Gældsforpligtelser i alt		11.459.940	10.723.684
Passiver i alt		9.166.017	8.034.418
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Noter - fortsat

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvorat de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Rente og valutarisici

Selskabet har et valutalån på i alt 1,4 mio. EUR, der er forrentet med 6%. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i kursen på EUR.

2 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2016 med TDKK 1.522, som følge af indeværende og tidligere års underskud. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

Selskabets bankgæld har udløb den 29. december 2017. Der er forhandlinger i gang om refinansiering. En refinansiering af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at låneaftalen kan forlænges på minimum tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2017 på TDKK 350.

Ovennævnte forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

Ledelsen vurderer, at den fornødne likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten med fortsat drift for øje.

Noter - fortsat

	2016	2015
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af ejendom	0	-149.242
	0	-149.242
4 Investeringsejendom		
Købspris	15.621.332	15.621.332
Øvrige købsomkostninger	2.311.868	2.311.868
Kostpris 31.12	17.933.200	17.933.200
Værdiregulering 01.01.	-10.471.100	-10.321.858
Årets værdiregulering	0	-149.242
Teknisk valutakursregulering	-27.700	0
Værdiregulering 31.12	-10.498.800	-10.471.100
Regnskabsmæssig værdi 31.12	7.434.400	7.462.100
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,50%	9,50%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 850 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. svarende til en nettoleje på TDKK 850.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 125 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 725.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 8,50% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Noter - fortsat

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital
9,00%	6.690.960	-3.037.364
8,50%	7.434.400	-2.293.924
8,00%	8.177.840	-1.550.484

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

	2016	2015
5 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	9.348.463	8.036.100
Årets opkrævninger	1.900.000	1.312.363
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	11.248.463	9.348.463
Den hertil svarende stamkapital udgør 156 kommanditisk anparter a kr. 100.000	<u>15.600.000</u>	
6 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-12.037.729	-11.114.253
Overført, jf. resultatdisponeringen	-1.504.658	-923.476
	<u>-13.542.387</u>	<u>-12.037.729</u>
7 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	10.408.160	10.447.500
	<u>10.408.160</u>	<u>10.447.500</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-10.408.160	-10.447.500
	<u>0</u>	<u>0</u>
Forfald 5 år eller senere	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter - fortsat

8 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af ApS Aller Komplementar, hvorfra det forrentes med 4,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil ApS Aller Komplementar, ophører som selskab.

9 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør i alt Lkr. 7.434.

Herudover har långiver sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.