

K/S Göttingen

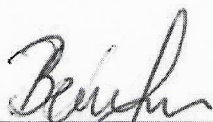
CVR-nr. 30 23 70 80

Dyrehaven 18
4220 Korsør

Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. maj 2018



Dines Benned Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for K/S Göttingen.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 3. maj 2018

I direktionen:



Anders Finn Poulsen



Mogens Hegnsvad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Göttingen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Göttingen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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
- 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.

Ballerup, den 3. maj 2018

**Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28 84 95 40**

Per Eriksen
statsautoriseret revisor
mne18500

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Göttingen Dyrehaven 18 4220 Korsør	
	CVR-nr.:	30 23 70 80
	Stiftet:	23. december 1997
	Hjemsted:	Slagelse
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Finn Poulsen Mogens Hegnsvad	
Revisor	Lyngen Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Borupvang 3 2750 Ballerup	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje en ejendom beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland. Ejendommen er erhvervet den 6. februar 2008.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på kr. 3.335.418. Egenkapitalen udgør kr. -14.734.302 pr. 31. december 2017.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Værdiansættelse af ejendommen og finansiering

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består pr. 31. december 2017 af et 1. prioritetslån på 8.671.096 EUR optaget i et tysk pengeinstitut og et 2. prioritetslån på 18.461.149 DKK optaget hos et dansk selskab.

1. prioritetslånet på 6.980.988 EUR har en fast rente på ca. 2 % p.a. og har udløb i 2027. Lånet er omregnet til DKK.
2. prioritetslånet på DKK 18.461.149 har en fast rente på 3 % p.a. Der afdrages årligt tkr. 600 eksklusiv løbende renter, indtil lånet er indfriet.

Finansielle risici

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen er finansieret med 1. prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt ejendommen beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland. Det modtagne salgsprovenue vil i 2018 blive anvendt til at indfri samtlige selskabets kreditorer, og den regnskabsmæssige gevinst ved salg af ejendommen vil medføre, at selskabets egenkapital vil blive reetableret i 2018.

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Huslejeindtægter		6.228.849	6.032.248
Ejendomsomkostninger		-588.951	-1.067.902
Andre eksterne omkostninger		-1.692.252	-988.495
Bruttofortjeneste		3.947.646	3.975.851
Af- og nedskrivninger	1	-2.908.006	-2.908.006
Driftsresultat		1.039.640	1.067.845
Finansielle indtægter		0	270.095
Finansielle omkostninger	2	-4.375.058	-4.024.910
Årets resultat		-3.335.418	-2.686.970
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-3.335.418	-2.686.970
Disponeret i alt		-3.335.418	-2.686.970

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3	65.502.372	68.410.378
Materielle anlægsaktiver		65.502.372	68.410.378
Anlægsaktiver		65.502.372	68.410.378
Tilgodehavender hos lejere		5.613	5.684
Andre tilgodehavender		720.565	12.528
Kortfristede tilgodehavender		726.178	18.212
Likvide beholdninger		2.587.811	964.424
Omsætningsaktiver		3.313.989	982.636
Aktiver i alt		68.816.361	69.393.014

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		-30.521.850	-30.707.850
Overført resultat		-34.212.452	-30.877.034
Egenkapital	4	-14.734.302	-11.584.884
Gæld til realkreditinstitutter	5	62.141.254	0
Anden langfristet gæld	6	17.861.149	26.534.025
Langfristede gældsforpligtelser		80.002.403	26.534.025
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.414.195	51.899.464
Gæld til tilknyttet virksomhed		52.062	49.986
Anden gæld		1.000.652	2.429.776
Periodeafgrænsningsposter		81.351	64.647
Kortfristede gældsforpligtelser		3.548.260	54.443.873
Gældsforpligtelser		83.550.663	80.977.898
Passiver i alt		68.816.361	69.393.014
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017	2016
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	2.908.006	2.908.006
	2.908.006	2.908.006
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	779.906	816.941
Øvrige finansielle omkostninger	3.595.152	3.207.969
	4.375.058	4.024.910
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	94.340.098	94.340.098
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	94.340.098	94.340.098
Afskrivninger 1. januar	25.929.720	23.021.714
Årets afskrivninger	2.908.006	2.908.006
Afskrivninger 31. december	28.837.726	25.929.720
Regnskabsmæssig værdi 31. december	65.502.372	68.410.378

Heraf udgør grundandelen tkr. 7.100.

Grund og bygninger udgøres af en ejendom beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland.

Noter

	2017	2016
4 Egenkapital		
Stamkapital 1. januar	50.000.000	50.000.000
Stamkapital 31. december	50.000.000	50.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar	-30.707.850	-31.877.850
Årets indskud/udlodning	186.000	1.170.000
Årets udlodning	0	0
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 31. december	-30.521.850	-30.707.850
Overført resultat 1. januar	-30.877.034	-28.190.064
Køb af egne anparter	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	-3.335.418	-2.686.970
Overført resultat 31. december	-34.212.452	-30.877.034
Egenkapital 31. december	-14.734.302	-11.584.884

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 500 kommanditistanparter á 100.000 kr.

Selskabet har i regnskabsåret 2014 og 2016 købt hhv. 300 stk. og 100 stk. egne kommanditistanparter. Per 31. december 2017 ejer selskabet 400 stk. af egne anparter svarende til 70 % af selskabskapitalen.

Noter

5 Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel restgæld EUR	Nominel restgæld i alt DKK	Dagsværdi DKK
Forfald senere end 5 år	6.968.995	51.883.470	51.883.470
Forfald om 1-4 år	1.377.827	10.257.784	10.257.784
Langfristet del	8.346.822	62.141.254	62.141.254
Forfald inden for 1 år	324.275	2.414.195	2.414.195
Prioritetsgæld 31. december 2017			64.555.449

	2017	2016
6 Anden langfristet gæld		
Forfald senere end 5 år	15.461.149	24.134.025
Forfald om 1-4 år	2.400.000	2.400.000
Langfristet del	17.861.149	26.534.025
Forfald inden for 1 år (indregnet under anden gæld)	600.000	600.000

7 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet solgt ejendommen beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland. Det modtagne salgsprovenue vil i 2018 blive anvendt til at indfri samtlige selskabets kreditorer, og den regnskabsmæssige gevinst ved salg af ejendommen vil medføre, at selskabets egenkapital vil blive reetableret i 2018.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er i alt udstedt pant på 12.410.000 EUR i kommanditselskabets ejendom.

	2017	2016
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	65.502.372	68.410.378

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder opkrævede lejeindtægter fra ejendommens lejere. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører til transaktionsdagens valutakurs.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursgevinst og –tab mv.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen under finansielle poster, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

Skat af årets resultat

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Scrapværdien udgør kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.