

# **K/S Düsseldorf-Neuss**

Skovhegnet 21, 3400 Hillerød  
CVR-nr. 24 25 09 38

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

Bent Holvert  
Dirigent



---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Düsseldorf-Neuss  
c/o John Danielsen  
Skovhegnet 21  
3400 Hillerød  
Hjemsted: Hillerød  
CVR-nr.: 24 25 09 38

---

**Bestyrelse**

---

Jan Gottlieb, formand  
John Danielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. april 2016

**Bestyrelsen**

Jan Gottlieb  
Formand

John Danielsen

**Til ejerne i K/S Düsseldorf-Neuss****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

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

### **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.

København, den 18. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom beliggende Römerstrasse 128, Neuss, Tyskland.

### **Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 652.189 mod t.DKK 503 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.941.681.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.551.631</b>	<b>1.937</b>
Andre eksterne omkostninger	-322.120	-789
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.229.511</b>	<b>1.148</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.229.511</b>	<b>1.148</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-216.863	-217
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.012.648</b>	<b>931</b>
Andre finansielle indtægter	8.348	0
Andre finansielle omkostninger	-368.807	-428
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-360.459</b>	<b>-428</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>652.189</b>	<b>503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	652.189	503
<b>I alt</b>	<b>652.189</b>	<b>503</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Grunde og bygninger	17.372.733	17.545
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.372.733</b>	<b>17.545</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.372.733</b>	<b>17.545</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.765	99
	Andre tilgodehavender	18.954	13
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.719</b>	<b>112</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>214.836</b>	<b>73</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>253.555</b>	<b>185</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.626.288</b>	<b>17.730</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Virksomhedskapital	26.117.300	26.117
	Ikke indbetalt virksomhedskapital og overkurs	-9.303.074	-9.303
	Overført resultat	-8.872.545	-9.566
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.941.681</b>	<b>7.248</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.596.825	8.173
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.596.825</b>	<b>8.173</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	597.000	596
	Gæld til kreditinstitutter	22	202
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.316	227
	Anden gæld	1.369.444	1.284
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.087.782</b>	<b>2.309</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.684.607</b>	<b>10.482</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.626.288</b>	<b>17.730</b>
<b>4</b>	Sikkerhedsstillelser		

**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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	10

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**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.

**Egenkapital**

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter nettometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital fratrækkes i virksomhedskapitalen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	23.433.534
Valutakursregulering	59.500
Kostpris pr. 31.12.15	23.493.034
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	5.888.486
Valutakursregulering	14.952
Afskrivninger i året	216.863
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	6.120.301
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	17.372.733

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	26.117.300	-9.303.074	-10.087.831
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	19.333
Forslag til resultatdisponering	0	0	502.716
Saldo pr. 31.12.14	26.117.300	-9.303.074	-9.565.782
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	26.117.300	-9.303.074	-9.565.782
Valutakursregulering	0	0	41.048
Forslag til resultatdisponering	0	0	652.189
Saldo pr. 31.12.15	26.117.300	-9.303.074	-8.872.545

Resthæftelsen udgør t DKK. 93 pr. anpart af 100 andele.

**3. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	597.000	4.478.000	8.193.825	8.769

**4. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.194 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.373.