

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 26343860

Årsrapport for 2016

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-04-2017

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21-04-2017

Daglig ledelse

Peter Lund

Verner Mathiesen

Tino Randorf

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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.

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. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der opnås ny finansiering eller forlængelse af førsteprioriteten i juli 2017. Ledelsen vurderer dog, at såfremt ny finansiering ikke er på plads inden tidsfristen for førsteprioritetens udløb, vil førsteprioriteten kunne forlænges i lighed med tidligere, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- * 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 driften.
- * 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.

Odense, den 21-04-2017

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Bielefelder Strasse, Paderborn c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	26343860
Stiftelsesdato	30-08-2001
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Peter Lund Verner Mathiesen Tino Randorf
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Bielefelder Strasse 117, Paderborn. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 184 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

Pr. 31 juli 2017 skal selskabet have refinansieret prioritetsgælden i ejendommen med et beløb i niveauet 5,4 mio. kr. Selskabets ledelse forventer at få det nuværende lån forlænget, i lighed med tidligere og aflægges som følge heraf regnskabet efter de principper, der gælder i forsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

Bygninger: 50 år, restværdi 0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	848.710	854.956
Andre eksterne omkostninger	2	-270.222	-187.287
Bruttoresultat		578.488	667.669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-207.139	-207.139
Driftsresultat		371.349	460.530
Andre finansielle indtægter	3	20.305	0
Finansielle omkostninger	4	-207.529	-270.757
Resultat før skat		184.125	189.773
Årets resultat		184.125	189.773
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		184.125	189.773
Resultatdisponering		184.125	189.773

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	8.400.640	8.607.779
Materielle anlægsaktiver		8.400.640	8.607.779
Anlægsaktiver		8.400.640	8.607.779
Andre tilgodehavender	6	8.184	15.312
Tilgodehavender		8.184	15.312
Likvide beholdninger		27.840	244.829
Omsætningsaktiver		36.024	260.141
Aktiver		8.436.664	8.867.920

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	2.503.860	2.503.860
Overført resultat		-156.306	-340.431
Egenkapital		2.347.554	2.163.429
Gæld til realkreditinstitutter		5.372.069	5.894.039
Gæld til banker		477.152	574.764
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	239.889	235.688
Kortfristede gældsforpligtelser		6.089.110	6.704.491
Gældsforpligtelser		6.089.110	6.704.491
Passiver		8.436.664	8.867.920
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2016	2015
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	848.710	854.956
	848.710	854.956
2. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	124.711	48.820
Administrationsomkostninger	145.511	138.467
	270.222	187.287
3. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	20.305	0
	20.305	0
4. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	169.321	209.603
Bank	28.460	36.564
Realiserede valutakurstab	993	16.003
Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	8.755	8.587
	207.529	270.757
	31.12.2016	31.12.2015
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.507.727	11.507.727
Kostpris ultimo	11.507.727	11.507.727
Af- og nedskrivninger primo	-2.899.948	-2.692.809
Årets afskrivninger	-207.139	-207.139
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.107.087	-2.899.948
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.400.640	8.607.779
6. Andre tilgodehavender		
Moms, DK	8.184	15.312
	8.184	15.312

Noter

7. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.503.860	-340.431	2.163.429
Årets resultat		184.125	184.125
Egenkapital ultimo	2.503.860	-156.306	2.347.554

Selskabskapitalen er forøget i året løb med 0 kr. og andrager pr. 31.12.2016 1.950.682 kr.

Resttinskudsforpligtigelse udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

	31.12.2016	31.12.2015
8. Anden gæld		
Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	182.701	175.109
Øvrige	47.419	47.995
Moms	9.769	12.584
	239.889	235.688

9. Usikkerhed om Going Concern

Pr. 31. juli 2017 skal selskabet have refinansieret prioritetsgælden i ejendommen med et beløb i niveauet 5,4 mio. kr. Selskabets ledelse forventer at få det nuværende lån forlænget, i lighed med tidligere og aflægges som følge heraf regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i forsat drift.

10. Eventualforpligtelser

Ingen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med HSH Nordbank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.150.000 EUR i Bielefelder Strasse 117, Paderborn.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 485.000 EUR i Bielefelder Strasse 117, Paderborn.

Transport i investorindbetalinger.

Sekundær transport i huslejeindtægter.

12. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.