

# **K/S Bielefelder Strasse, Paderborn**

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

CVR-nr. 26343860

## **Årsrapport for 2015**

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-04-2016

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14-04-2016

### **Daglig ledelse**

Peter Lund

Verner Mathiesen

Tino Randorf

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 10 "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om refinansiering af ejendommen i 2016. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningen vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens drift.

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Odense, den 14-04-2016

**BDO**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Anders Schweitz Jensen

Statsautoriseret revisor

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Peter Lund Verner Mathiesen Tino Randorf
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

**K/S Bielefelder Strasse, Paderborn**

## **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**

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 190 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

I regnskabsåret 2016 skal selskabet have refinansieret prioritetsgælden i ejendommen med et beløb i niveauet 6 mio. kr. Selskabets ledelse forventer at få det nuværende lån forlænget, i lighed med tidligere.

### **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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Optrævede 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 renteomkostninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	854.956	910.109
Andre eksterne omkostninger	2	-187.287	-253.014
<b>Bruttoresultat</b>		<b>667.669</b>	<b>657.095</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-207.139	-207.139
<b>Driftsresultat</b>		<b>460.530</b>	<b>449.956</b>
Finansielle indtægter	3	0	14.164
Finansielle omkostninger	4	-270.757	-271.429
<b>Resultat før skat</b>		<b>189.773</b>	<b>192.691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>189.773</b>	<b>192.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		189.773	192.691
		<b>189.773</b>	<b>192.691</b>

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

**Balance 31.12.2015**

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	8.607.779	8.814.918
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.607.779</b>	<b>8.814.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.607.779</b>	<b>8.814.918</b>
Andre tilgodehavender	6	15.312	7.302
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.312</b>	<b>7.302</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>244.829</b>	<b>104.996</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>260.141</b>	<b>112.298</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.867.920</b>	<b>8.927.216</b>

## Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	2.503.860	2.503.860
Overført resultat		-340.431	-530.204
<b>Egenkapital</b>		<b>2.163.429</b>	<b>1.973.656</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.894.039	6.302.745
Gæld til banker		574.764	420.326
Anden gæld	8	235.688	230.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.704.491</b>	<b>6.953.560</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.704.491</b>	<b>6.953.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.867.920</b>	<b>8.927.216</b>
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	854.956	910.109
	<b>854.956</b>	<b>910.109</b>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	48.820	142.788
Administrationsomkostninger	138.467	110.226
	<b>187.287</b>	<b>253.014</b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	14.164
	<b>0</b>	<b>14.164</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkreditinstitutter	209.603	228.165
Bank	36.564	34.886
Realiserede valutakurstab	16.003	0
Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	8.587	8.378
	<b>270.757</b>	<b>271.429</b>
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.507.727	11.507.727
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.507.727</b>	<b>11.507.727</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.692.809	-2.485.670
Årets afskrivninger	-207.139	-207.139
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.899.948</b>	<b>-2.692.809</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.607.779</b>	<b>8.814.918</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Moms, DK	15.312	6.117
Andre tilgodehavender	0	1.185
	<b>15.312</b>	<b>7.302</b>

## Noter

### 7. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.503.860	-530.204	1.973.656
Årets resultat		189.773	189.773
Egenkapital ultimo	<b>2.503.860</b>	<b>-340.431</b>	<b>2.163.429</b>

Selskabskapitalen er forøget i året løb med 0 kr. og andrager pr. 31.12.2015 1.948.854. kr.

Restindskudsforpligtigelse udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

	31.12.2015	31.12.2014
<b>8. Anden gæld</b>		
Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	175.109	171.749
Driftsregnskab	0	1.862
Øvrige	47.995	47.995
Moms	12.584	8.883
	<b>235.688</b>	<b>230.489</b>

### 9. Usikkerhed om going concern

I regnskabsåret 2016 skal selskabet have refinansieret prioritetsgælden i ejendommen med et beløb i niveauet 6 mio. kr. Selskabets ledelse forventer at få det nuværende lån forlænget, i lighed med tidligere.

### 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.