

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

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

CVR-nr. 26343860

## **Årsrapport for 2018**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 05-03-2019

---

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 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05-03-2019

### **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 01-01-2018 - 31-12-2018, 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. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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.

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 regnskabsbrugere 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

- \* 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 05-03-2019

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**K/S Bielefelder Strasse, Paderborn**

## **Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | K/S Bielefelder Strasse, Paderborn<br>c/o KS Administration A/S<br>Hvidkærvej 23A<br>5250 Odense SV     |
| Telefon             | 71 99 83 83   |
| CVR-nr.             | 26343860  |
| Stiftelsesdato      | 30-08-2001  |
| Hjemsted            | Odense  |
| Regnskabsår         | 01-01-2018 - 31-12-2018   |
| <b>Direktion</b>    | Peter Lund<br>Verner Mathiesen<br>Tino Randorf  |
| <b>Revisor</b>      | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Egtved Allé 4<br>6000 Kolding<br>CVR-nr.: 33963556 |

## 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

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 61 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn for 2018 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.

### 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%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning  | 1    | 844.048        | 846.709        |
| Andre eksterne omkostninger                                       | 2    | -499.416       | -227.395       |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>344.632</b> | <b>619.314</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -207.139       | -207.139       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>137.493</b> | <b>412.175</b> |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -198.307       | -257.830       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-60.814</b> | <b>154.345</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-60.814</b> | <b>154.345</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | -60.814        | 154.345        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>-60.814</b> | <b>154.345</b> |

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

**Balance 31.12.2018**

|                                 | Note | 31.12.2018<br>kr. | 31.12.2017<br>kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme           | 4    | 7.986.362         | 8.193.501         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>7.986.362</b>  | <b>8.193.501</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>7.986.362</b>  | <b>8.193.501</b>  |
| Andre tilgodehavender           | 5    | 8.430             | 20.238            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>8.430</b>      | <b>20.238</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>210.157</b>    | <b>340.581</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>218.587</b>    | <b>360.819</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>8.204.949</b>  | <b>8.554.320</b>  |

**Balance 31.12.2018**

|  | Note | 31.12.2018<br>kr. | 31.12.2017<br>kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                        |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                     | 6    | 2.503.860         | 2.503.860         |
| Overført resultat                      |      | -62.775           | -1.961            |
| <b>Egenkapital</b>                     |      | <b>2.441.085</b>  | <b>2.501.899</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter         | 7    | 4.387.039         | 4.746.124         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>4.387.039</b>  | <b>4.746.124</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter         |      | 373.365           | 372.245           |
| Gæld til banker                        |      | 708.297           | 666.380           |
| Anden gæld                             | 8    | 289.601           | 267.672           |
| Periodeafgrænsningsposter              |      | 5.562             | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |      | <b>1.376.825</b>  | <b>1.306.297</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |      | <b>5.763.864</b>  | <b>6.052.421</b>  |
| <b>Passiver</b>                        |      | <b>8.204.949</b>  | <b>8.554.320</b>  |
| Eventualforpligtelser                  | 9    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger  | 10   |                   |                   |

## Noter

|  | 2018              | 2017              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Nettoomsætning</b>                                 |                   |                   |
| Lejeindtægter  | 844.048           | 846.709           |
|  | <b>844.048</b>    | <b>846.709</b>    |
| <b>2. Administrationsomkostninger</b>                    |                   |                   |
| Ejendomsomkostninger                                     | 294.173           | 26.431            |
| Administrationsomkostninger                              | 205.243           | 200.964           |
|  | <b>499.416</b>    | <b>227.395</b>    |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>                 |                   |                   |
| Realkreditinstitutter                                    | 156.502           | 186.279           |
| Bank   | 20.462            | 27.862            |
| Realiserede valutakurstab                                | 11.815            | 7.557             |
| Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS | 9.528             | 9.136             |
|  | <b>198.307</b>    | <b>230.834</b>    |
|  | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| <b>4. 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                              | -3.314.226        | -3.107.087        |
| Årets afskrivninger                                      | -207.139          | -207.139          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                      | <b>-3.521.365</b> | <b>-3.314.226</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                      | <b>7.986.362</b>  | <b>8.193.501</b>  |
| <b>5. Andre tilgodehavender</b>                          |                   |                   |
| Moms, DK   | 8.430             | 20.238            |
|  | <b>8.430</b>      | <b>20.238</b>     |

## Noter

### 6. Virksomhedskapital

|                    | Kommanditist-<br>indbetalinger | Overført resultat | I alt            |
|--------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital primo  | 2.503.860                      | -1.961            | 2.501.899        |
| Årets resultat     |                                | -60.814           | -60.814          |
| Egenkapital ultimo | <b>2.503.860</b>               | <b>-62.775</b>    | <b>2.441.085</b> |

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 11 kommanditister.

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

|                                | Forfald<br>inden for 1 år | Forfald 2-5 år   | Forfald efter 5<br>år |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 373.365                   | 1.493.460        | 2.893.579             |
|                                | <b>373.365</b>            | <b>1.493.460</b> | <b>2.893.579</b>      |

**31.12.2018**

**31.12.2017**

### 8. Anden gæld

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS | 197.189        | 190.571        |
| Øvrige   | 86.662         | 62.572         |
| Moms   | 5.750          | 14.529         |
|  | <b>289.601</b> | <b>267.672</b> |

### 9. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Pantebrev i ejendommen beliggende Bielefelder Strasse 117, Paderborn.

Transport i huslejeindtægter.

Transport i investorindbetalinger.

Transport i resthæftelsen.

### 11. Medarbejdere

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.