

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

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 26343860

## **Årsrapport for 2021**

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10-03-2022

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**K/S Bielefelder Strasse, Paderborn**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10-03-2022

### **Daglig ledelse**

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 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 10-03-2022

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

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	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Direktion</b>	Verner Mathiesen Tino Randorf
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding 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

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 2.649 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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af hverken Brexit, COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Bielefelder Strasse, Paderborn for 2021 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. 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 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	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	1	559.225	839.153
Andre eksterne omkostninger	2	-309.040	-222.851
<b>Bruttoresultat</b>		<b>250.185</b>	<b>616.302</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-207.139
Avance, salg af ejendom		2.608.278	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.858.463</b>	<b>409.163</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.479	17.999
Finansielle omkostninger	4	-210.846	-163.691
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.649.096</b>	<b>263.471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2.649.096</b>	<b>263.471</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.649.096	263.471
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.649.096</b>	<b>263.471</b>

K/S Bielefelder Strasse, Paderborn

**Balance 31.12.2021**

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	0	7.572.084
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>7.572.084</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>7.572.084</u>
Andre tilgodehavender	6	75.149	8.686
<b>Tilgodehavender</b>		<u>75.149</u>	<u>8.686</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>940.675</u>	<u>72.120</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.015.824</u>	<u>80.806</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.015.824</u>	<u>7.652.890</u>

**Balance 31.12.2021**

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		0	2.403.860
Overført resultat		605.365	452.409
<b>Egenkapital</b>		<b>605.365</b>	<b>2.856.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	3.626.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.626.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	371.965
Gæld til banker		0	524.564
Anden gæld	8	410.459	268.859
Periodeafgrænsningsposter		0	4.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>410.459</b>	<b>1.169.989</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>410.459</b>	<b>4.796.621</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.015.824</b>	<b>7.652.890</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Kommanditist- indbetalinger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	2.403.860	452.409	2.856.269
Kapitalnedsættelse	-2.403.860	0	-2.403.860
Udbytte	0	-2.496.140	-2.496.140
Årets resultat	0	2.649.096	2.649.096
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>0</b>	<b>605.365</b>	<b>605.365</b>

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 11 kommanditister.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	559.225	839.153
	<b>559.225</b>	<b>839.153</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	34.874	53.931
Administrationsomkostninger	274.166	168.920
	<b>309.040</b>	<b>222.851</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.479	17.999
	<b>1.479</b>	<b>17.999</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkreditinstitutter	174.993	128.690
Bank	17.939	23.982
Realiserede valutakurstab	7.190	736
Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	10.724	10.283
	<b>210.846</b>	<b>163.691</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.507.727	11.507.727
Afgang i årets løb	-11.507.727	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>11.507.727</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.935.643	-3.728.504
Årets afskrivninger	0	-207.139
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.935.643	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-3.935.643</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>7.572.084</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Moms, DK	37.566	8.686
Andre tilgodehavender	37.583	0
	<b>75.149</b>	<b>8.686</b>

## Noter

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**31.12.2021**

**31.12.2020**

### 8. Anden gæld

Ejendomsselskabet Bielefelder Strasse 117, Paderborn ApS	223.677	214.471
Øvrige	186.782	46.782
Moms	0	7.606
	<b>410.459</b>	<b>268.859</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.