



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S DÜNEBERGER STRASSE, GEESTHACHT  
REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**13. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 3. marts 2016

---

Lars Bach Andersen

**CVR-NR. 26 93 84 30**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Düneberger Strasse, Geesthacht Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 26 93 84 30
	Stiftet: 18. december 2002
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Inger Caroline Blok Birger Munk Thomsen Palle Thomsen
<b>Komplementar</b>	Düneberger Strasse 112, Geesthacht ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Düneberger Strasse, Geesthacht.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. januar 2016

Daglig ledelse

---

Inger Caroline Blok

---

Birger Munk Thomsen

---

Palle Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Düneberger Strasse, Geesthacht*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Düneberger Strasse, Geesthacht for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "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 ny finansiering eller forlængelse af førsteprioritetslånet i 2016. 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 aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## 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 26. januar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Düneberger Strasse 112, Geesthacht. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 1.275 tkr. mod 1.069 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets 1. prioritet hos HSH Nordbank udløb i 2014, og er blevet forlænget adskillige gange senest til april 2016. HSH Nordbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet, og selskabets ledelse arbejder derfor på at finde ny finansiering andet steds. Selskabets lejer har i regnskabsåret udnyttet optionen i lejekontrakten og meddelt selskabet, at lejekontrakten forlænges 5 år, således at denne er løbende til 2021. I samme forbindelse har lejer ytret ønske om eventuel ombygning af lejemålet. Selskabets ledelse arbejder derfor både med en refinansiering af førsteprioriteten og er i dialog med lejer om, hvor meget selskabet skal finansiere af eventuel ombygning. Det er ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås alternativ finansiering hos ny finansieringskilde, men såfremt dette ikke opnås inden lånets udløb, forventer ledelsen, at lånet hos HSH Nordbank vil kunne blive forlænget efter april 2016 i lighed med tidligere.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Düneberger Strasse, Geesthacht for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 fraga virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.



## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.243.908</b>	<b>3.199.992</b>
Af- og nedskrivninger.....		-769.290	-769.290
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.474.618</b>	<b>2.430.702</b>
Andre finansielle indtægter.....		1	55.215
Andre finansielle omkostninger.....		-1.199.710	-1.417.196
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.274.909</b>	<b>1.068.721</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.274.909	1.068.721
<b>I ALT</b> .....		<b>1.274.909</b>	<b>1.068.721</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		32.819.551	33.588.841
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>32.819.551</b>	<b>33.588.841</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.819.551</b>	<b>33.588.841</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		3.362	3.353
Andre tilgodehavender.....		9.925	9.951
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>13.287</b>	<b>13.304</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.354.605</b>	<b>300.611</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.367.892</b>	<b>313.915</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.187.443</b>	<b>33.902.756</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.924.440	3.924.440
Overført overskud.....		4.990.411	3.715.502
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>8.914.851</b>	<b>7.639.942</b>
Sparekassen Vendsyssel, nom. 307.276 EUR.....		597.571	1.272.528
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>597.571</b>	<b>1.272.528</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	21.724.586	22.439.382
Gæld til pengeinstitutter.....		2.170.050	2.285.602
Anden gæld.....		780.385	265.302
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>24.675.021</b>	<b>24.990.286</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.272.592</b>	<b>26.262.814</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.187.443</b>	<b>33.902.756</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

1

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.924.440	3.715.502	7.639.942
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.274.909	1.274.909
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>3.924.440</b>	<b>4.990.411</b>	<b>8.914.851</b>

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 1.274.909 kr. og andrager pr. 31. december 2015 8.914.851 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

**Langfristede gældsforpligtelser**

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
HSH Nordbank, nom. 4.100.000 EUR.....	21.776.785	21.048.516	21.048.516	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 307.276 EUR.....	1.935.125	1.273.641	676.070	0
	<b>23.711.910</b>	<b>22.322.157</b>	<b>21.724.586</b>	<b>0</b>

**Eventualposter mv.**

3

Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

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

Pantebrev nom. 4.100.000 EUR i Düneberger Strasse 112, Geesthacht.

Transport i huslejeindtægter.

Håndpant i konto 1000355040.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

2. prioritetspantebrev nom. 1.000.000 EUR i Düneberger Strasse 112, Geesthacht.

Transport i investorindbetalinger.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Selskabets 1. prioritet hos HSH Nordbank udløb i 2014, og er blevet forlænget adskillige gange senest til april 2016. HSH Nordbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet, og selskabets ledelse arbejder derfor på at finde ny finansiering andet steds. Selskabets lejer har i regnskabsåret udnyttet optionen i lejekontrakten og meddelt selskabet, at lejekontrakten forlænges 5 år, således at denne er løbende til 2021. I samme forbindelse har lejer ytret ønske om eventuel ombygning af lejemålet. Selskabets ledelse arbejder derfor både med en refinansiering af førsteprioriteten og er i dialog med lejer om, hvor meget selskabet skal finansiere af eventuel ombygning. Det er ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås alternativ finansiering hos ny finansieringskilde, men såfremt dette ikke opnås inden lånets udløb, forventer ledelsen, at lånet hos HSH Nordbank vil kunne blive forlænget efter april 2016 i lighed med tidligere.