



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 CHRISTIANSFELDE, BAD SEGEBERG**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 29. marts 2016

---

Lars Bach Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Christiansfelde, Bad Segeberg Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 27 22 37 10 Stiftet: 5. maj 2003 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Lars Kristensen Torben Henrik Vang-Larsen
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Christiansfelde, Bad Segeberg 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 Christiansfelde, Bad Segeberg.

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 11. marts 2016

Daglig ledelse

\_\_\_\_\_  
Lars Kristensen

\_\_\_\_\_  
Torben Henrik Vang-Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Christiansfelde, Bad Segeberg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christiansfelde, Bad Segeberg 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.

#### 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.

### 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 11. marts 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 Christiansfelde, Bad Segeberg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat før skat på 500 tkr. mod 233 tkr. i 2014. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

### **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 Christiansfelde, Bad Segeberg 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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, nettoomsætning og omkostninger

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 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.

## 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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.

#### 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 transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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>1.891.926</b>	<b>2.105.721</b>
Af- og nedskrivninger.....		-590.556	-590.557
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.301.370</b>	<b>1.515.164</b>
Andre finansielle indtægter.....		2	32.458
Andre finansielle omkostninger.....		-801.864	-1.314.434
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>499.508</b>	<b>233.188</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		499.508	233.188
<b>I ALT</b> .....		<b>499.508</b>	<b>233.188</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		24.924.230	25.514.788
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>24.924.230</b>	<b>25.514.788</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.924.230</b>	<b>25.514.788</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	32.461
Andre tilgodehavender.....		28.671	20.276
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>28.671</b>	<b>52.737</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>478.294</b>	<b>168.278</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>506.965</b>	<b>221.015</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.431.195</b>	<b>25.735.803</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Kommanditistindbetalinger.....		3.498.030	3.498.030
Overført overskud.....		1.510.034	1.010.526
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>5.008.064</b>	<b>4.508.556</b>
Sparekasse Holstein.....		18.037.265	18.604.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>18.037.265</b>	<b>18.604.771</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	614.746	594.081
Gæld til pengeinstitutter.....		1.468.042	1.691.547
Anden gæld.....		303.078	336.848
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.385.866</b>	<b>2.622.476</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.423.131</b>	<b>21.227.247</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.431.195</b>	<b>25.735.803</b>
 Eventualposter mv.	 4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	32.095.531
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>32.095.531</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	6.580.743
Årets afskrivninger .....	590.558
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>7.171.301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>24.924.230</b>

## Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.498.030	1.010.526	4.508.556
Forslag til årets resultatdisponering.....		499.508	499.508
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>3.498.030</b>	<b>1.510.034</b>	<b>5.008.064</b>

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 499.508 kr. og andrager pr. 31. december 2015 5.382.422 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 374.360 kr.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Sparekasse Holstein.....	19.198.852	18.652.011	614.746	15.374.088
	<b>19.198.852</b>	<b>18.652.011</b>	<b>614.746</b>	<b>15.374.088</b>

## Eventualposter mv.

4

Ingen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 2.100.000 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Bad Segeberg.

Ejerpantebrev nom. 900.000 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Christiansfelde, Bad Segeberg.

Transport i huslejeindtægter.

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

Ejerpantebrev nom. 1.345.900 EUR i ejendommen Anny Schröder weg 4-6, 23795 Christiansfelde, Bad Segeberg.

Transport i investorindbetalinger.