

**K/S VOLKRADPASSAGE, BERLIN**

**C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2019

---

Stefan Christiansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Volkradpassage, Berlin c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M  CVR-nr.: 27 65 41 26 Stiftet: 15. marts 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Jørgen Hansen Carsten Munk Thomsen Frits Ludvigsen
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Volkradpassage, Berlin ApS
<b>Kommanditister</b>	NJ HANSEN HOLDING ApS Lasse Riber Erik Bjarne Bruun Ludvigsen Carsten Georg Lauth Jens Møller Jørgen Bruun Ludvigsen Carsten Munk Thomsen Boet efter Jens Peder Bruun Ludvigsen Poul Frits Bruun Ludvigsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Volkradpassage, Berlin.

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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. april 2019

Direktion:

---

Niels Jørgen Hansen

---

Carsten Munk Thomsen

---

Frits Ludvigsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Volkradpassage, Berlin*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Volkradpassage, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugerne 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 ledelsen 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 24. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Volkradpassage 30-32, Berlin-Lichtenberg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har i 2018 realiseret et resultat på 2.334 tkr. mod 2.239 tkr. i 2017. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.438.761</b>	<b>4.337.397</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.101.265	-1.101.265
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.337.496</b>	<b>3.236.132</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.003.616	-996.831
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.333.880</b>	<b>2.239.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet i året.....		1.377.080	900.000
Overført resultat.....		956.800	1.339.301
<b>I ALT</b> .....		<b>2.333.880</b>	<b>2.239.301</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		46.275.844	47.377.109
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>46.275.844</b>	<b>47.377.109</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.275.844</b>	<b>47.377.109</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		29.765	45.826
Andre tilgodehavender.....		76.545	16.262
Periodeafgrænsningsposter.....		49.686	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>155.996</b>	<b>62.088</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>971.401</b>	<b>1.196.169</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.127.397</b>	<b>1.258.257</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.403.241</b>	<b>48.635.366</b>

# BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		6.679.097	6.679.097
Overført overskud.....		3.810.252	2.853.452
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>10.489.349</b>	<b>9.532.549</b>
Sparkasse Holstein, oprindelig nom. 6.100.000 EUR.....		34.706.851	36.302.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>34.706.851</b>	<b>36.302.366</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.818.727	2.451.170
Anden gæld.....		363.831	313.071
Periodeafgrænsningsposter.....		24.483	36.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.207.041</b>	<b>2.800.451</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>36.913.892</b>	<b>39.102.817</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.403.241</b>	<b>48.635.366</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
Medarbejderforhold	5		

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	61.005.264
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>61.005.264</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	13.628.155
Årets afskrivninger .....	1.101.265
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>14.729.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>46.275.844</b>

**Egenkapital**

2

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	6.679.097	2.853.452	9.532.549
Forslag til resultatdisponering.....		956.800	956.800
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>6.679.097</b>	<b>3.810.252</b>	<b>10.489.349</b>

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 956.800 kr. og andrager pr. 31. december 2018 19.115.368 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 8.626.020 kr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Sparkasse Holstein, oprindelig nom. 6.100.000 EUR.....	36.525.578	1.818.727	26.910.744	38.753.536	2.451.170
	<b>36.525.578</b>	<b>1.818.727</b>	<b>26.910.744</b>	<b>38.753.536</b>	<b>2.451.170</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 6.100.000 EUR i Volkradpassage 30-32, Berlin-Lichtenberg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 46.376 tkr.

Transport i huslejeindtægter samt pant i tilgodehavender med bogført værdi på 30 tkr. pr. 31. december 2018.

**NOTER****Note****Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
3 (2017: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Volkradpassage, Berlin for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### 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.

## 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:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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.