



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 LUTTERSTRASSE, BAD LAUTERBERG**  
**VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**11. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2016

---

Susan Aino Kjær

**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 Lutterstrasse, Bad Lauterberg<br>Vibækvej 100, Brylle<br>5690 Tommerup                                     |
|                       | CVR-nr.: 28 15 17 48<br>Stiftet: 4. november 2004<br>Hjemsted: Odense<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Daglig ledelse</b> | Niels Jørgen Hansen<br>Frits Ludvigsen   |
| <b>Komplementar</b>   | Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS  |
| <b>Revision</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C                                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg.

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 4. maj 2016

Daglig ledelse

---

Niels Jørgen Hansen

---

Frits Ludvigsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet 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 førsteprioriteten i december 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 aflægges 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 4. maj 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 Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg. 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 underskud på 367 tkr. mod 501 tkr. sidste år. Årets resultat er igen præget af, at selskabet fortsat ikke er lykkedes med at udleje de tomme lejemål. Genudlejning af nogle af de tomme lejemål er sket primo 2016, men dog til en væsentlig reduceret leje.

Selskabets lån hos HSH Nordbank udløb ultimo december 2015. Lånet er midlertidigt forlænget til 30. juni 2016, og selskabet har på nuværende tidspunkt modtaget tilbud om forlængelse til 31. december 2016. Forudsætningen for forlængelse til ultimo december 2016 er dog bl.a. den forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer, som selskabet har indgået i april 2016, samt at der foretages nogle vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år på at finde finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb i december 2016, vil lånet hos HSH Nordbank kunne forlænges i en kortere periode i lighed med tidligere.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

### 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 Lutterstrasse, Bad Lauterberg 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 fragå 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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.

### 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.

**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. 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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>2.058.277</b> | <b>1.858.219</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -809.659         | -809.659         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>1.248.618</b> | <b>1.048.560</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 1                | 69.257           |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -1.615.501       | -1.619.245       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-366.882</b>  | <b>-501.428</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |                  |
| Anvendt af tidligere års overskud..... |      | -366.882         | -501.428         |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-366.882</b>  | <b>-501.428</b>  |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....             |      | 33.746.248        | 34.555.907        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> |      | <b>33.746.248</b> | <b>34.555.907</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |      | <b>33.746.248</b> | <b>34.555.907</b> |
| Tilgodehavende hos lejere.....       |      | 482.429           | 254.716           |
| Andre tilgodehavender.....           |      | 387.760           | 18.962            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |      | <b>870.189</b>    | <b>273.678</b>    |
| <b>Likvider.....</b>                 |      | <b>325.202</b>    | <b>602.596</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |      | <b>1.195.391</b>  | <b>876.274</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |      | <b>34.941.639</b> | <b>35.432.181</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger.....                  |          | 8.791.610         | 7.456.610         |
| Overført overskud.....                          |          | -3.629.178        | -4.107.969        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                         | <b>1</b> | <b>5.162.432</b>  | <b>3.348.641</b>  |
| Sparekassen Vendsyssel, nom. 1.075.000 EUR..... |          | 3.364.207         | 3.955.195         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>     | <b>2</b> | <b>3.364.207</b>  | <b>3.955.195</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....        | 2        | 24.690.076        | 26.469.022        |
| Gæld til pengeinstitutter.....                  |          | 1.432.604         | 1.323.469         |
| Anden gæld.....                                 |          | 292.320           | 335.854           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>     |          | <b>26.415.000</b> | <b>28.128.345</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                   |          | <b>29.779.207</b> | <b>32.083.540</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                            |          | <b>34.941.639</b> | <b>35.432.181</b> |
| <br>  |          |                   |                   |
| Eventualposter mv.                              | 3        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser           | 4        |                   |                   |
| Usikkerhed ved going concern                    | 5        |                   |                   |

## NOTER

## Note

## Egenkapital

1

|   | Kommanditist-<br>indbetalinger | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015.....                     | 7.456.610                      | -4.107.969           | 3.348.641        |
| Indbetalt i året.....                               | 1.335.000                      |                      | 1.335.000        |
| Regulering af afledte finansielle instrumenter..... |                                | 845.673              | 845.673          |
| Forslag til årets resultatdisponering.....          |                                | -366.882             | -366.882         |
| <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>           | <b>8.791.610</b>               | <b>-3.629.178</b>    | <b>5.162.432</b> |

Selskabskapitalen er i årets løb udvidet med 1.576.370 kr. og andrager pr. 31. december 2015 8.730.460 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister.

## Langfristede gældsforpligtelser

2

|   | 1/1 2015<br>gæld i alt | 31/12 2015<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| HSH Nordbank, nom. 4.300.000<br>EUR.....            | 24.873.965             | 23.938.789               | 23.938.789         | 0                      |
| Sparekassen Vendsyssel, nom.<br>1.075.000 EUR.....  | 4.704.579              | 4.115.494                | 751.287            | 960.088                |
| Urealiseret tab på finansielle<br>instrumenter..... | 845.673                | 0                        | 0                  | 0                      |
|   | <b>30.424.217</b>      | <b>28.054.283</b>        | <b>24.690.076</b>  | <b>960.088</b>         |

## Eventualposter mv.

3

Ingen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

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

Pantebrev nom. 4.300.000 EUR i Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg.

Transport i huslejeindtægter.

Pant i tilgodehavender.

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

2. prioritetspantebrev nom. 850.000 EUR i Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg.

Ejerpantebrev nom. 200.000 EUR i Lutterstrasse 1-3, Bad Lauterberg.

Transport i investorindbetalinger.

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

5

Selskabet har realiseret et underskud på 367 tkr. mod 501 tkr. sidste år. Årets resultat er igen præget af, at selskabet fortsat ikke er lykkedes med at udleje de tomme lejemål. Genudlejning af nogle af de tomme lejemål er sket primo 2016, men dog til en væsentlig reduceret leje.

Selskabets lån hos HSH Nordbank udløb ultimo december 2015. Lånet er midlertidigt forlænget til 30. juni 2016, og selskabet har på nuværende tidspunkt modtaget tilbud om forlængelse til 31. december 2016. Forudsætningen for forlængelse til ultimo december 2016 er dog bl.a. den forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer, som selskabet har indgået i april 2016, samt at der foretages nogle vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år på at finde finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb i december 2016, vil lånet hos HSH Nordbank kunne forlænges i en kortere periode i lighed med tidligere.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.