

**K/S AM POLDERDEICH, MAGDEBURG**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. marts 2017

---

Lars Bach Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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 Am Polderdeich, Magdeburg Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 28 29 01 44 Stiftet: 7. december 2004 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Martin Eriksen Michael B. Hansen Klaus Juhl
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Am Polderdeich, Magdeburg 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 2016 for K/S Am Polderdeich, Magdeburg.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2017

Daglig ledelse:

---

Martin Eriksen

---

Michael B. Hansen

---

Klaus Juhl

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Am Polderdeich, Magdeburg*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Am Polderdeich, Magdeburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på oplysningerne i noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås de fornødne indbetalinger fra selskabets kommanditister til finansiering af driften i det kommende år. Ledelsen bedømmer, at indbetalinger vil blive foretaget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 9. marts 2017

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 Am Polderdeich 21, Magdeburg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2016 et resultat på 644 tkr. mod 263 tkr. i 2015. Selskabets resultat for 2016 anses for tilfredsstillende.

For 2017 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 993 tkr. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 1.696 tkr. eksklusiv træk på kassekredit. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 300 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse vil forsøge at få den manglende likviditet dækket ved indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.352.947</b>	<b>1.278.575</b>
Af- og nedskrivninger.....		-308.176	-308.176
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.044.771</b>	<b>970.399</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	12
Andre finansielle omkostninger.....		-400.965	-706.924
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>643.806</b>	<b>263.487</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		643.806	263.487
<b>I ALT</b> .....		<b>643.806</b>	<b>263.487</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		14.451.279	14.759.455
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>14.451.279</b>	<b>14.759.455</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.451.279</b>	<b>14.759.455</b>
Andre tilgodehavender.....		53.915	18.767
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.915</b>	<b>18.767</b>
Likvider.....		134.327	104.144
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>188.242</b>	<b>122.911</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.639.521</b>	<b>14.882.366</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		1.317.820	1.017.820
Overført overskud.....		2.184.888	1.541.082
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>3.502.708</b>	<b>2.558.902</b>
Volksbank Magdeburg, nom. 1.400.000 EUR.....		8.165.544	9.135.920
Ringkjøbing Landbobank, nom. 215.000 EUR.....		1.225.263	566.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>9.390.807</b>	<b>9.702.102</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.149.195	1.015.707
Gæld til pengeinstitutter.....		49.595	1.081.057
Anden gæld.....		547.216	524.598
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.746.006</b>	<b>2.621.362</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.136.813</b>	<b>12.323.464</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.639.521</b>	<b>14.882.366</b>
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

## Note

**Personaleomkostninger**

1

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
3 (2015: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

**Egenkapital**

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.017.820	1.541.082	2.558.902
Årets indbetalinger.....	300.000		300.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		643.806	643.806
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.317.820</b>	<b>2.184.888</b>	<b>3.502.708</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2016 3.419.502 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Volksbank Magdeburg, nom. 1.400.000 EUR.....	10.044.615	9.101.520	935.976	4.093.242
Ringkjøbing Landbobank, nom. 215.000 EUR.....	673.194	1.438.482	213.219	372.387
	<b>10.717.809</b>	<b>10.540.002</b>	<b>1.149.195</b>	<b>4.465.629</b>

**Eventualposter mv.**

4

Ingen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for engagement med Volksbank Magdeburg er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 1.400.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.  
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 831.000 EUR i Am Polderdeich 21, Magdeburg.  
Transport i investorindbetalinger samt sikkerhed i indestående på lejerkonto med indestående på 134 tkr.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabet opnåede i 2016 et resultat på 644 tkr. mod 263 tkr. i 2015.

For 2017 forventer selskabets ledelse et resultat før afskrivninger på 993 tkr. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser udgør 1.696 tkr. eksklusiv træk på kassekredit. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 300 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse vil forsøge at få den manglende likviditet dækket ved indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Am Polderdeich, Magdeburg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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. 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.

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

### 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 nettosalgspris 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.