

K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim
c/o JS Ejendomsformidling og Adm.
8920 Randers NV

CVR-nummer 28 68 58 31

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim
c/o JS Ejendomsformidling og Adm.
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 28 68 58 31
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Poul Bøje Schou
Knud Orla Nielsen
Erik Johannsen

Komplementar

Rüsselsheim 2005 ApS
c/o JS Ejendomsformidling og Asdm.
Tranekærvej 9
8920 Randers NV

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 27. april 2016

Bestyrelsen:

Poul Bøje Schou
Formand

Knud Orla Nielsen

Erik Johannsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselsheim for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Åbyhøj, 27. april 2016

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26 71 76 71

Tom Gajda Kristensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Der henvises til note 4 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme. Oprævede bidrag hos lejerne til dækning af varme- og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andel af udgifter til varme- og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendommene i form af reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt selskabets andel af varme- og fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investering i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af efterfølgende forbedringer. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model. For hver ejendom opgøres ejendommens indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med et individuelt fastsat forrentningskrav. Forrentningskravet for samtlige ejendomme forventes at lægge i intervallet 6,5–7,5%. Der indhentes løbende vurderinger fra uafhængige professionelle vurderingsmænd for bekræftelse af de indregnede dagsværdier.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	5.351.498	5.421
	Finansielle indtægter	0	227
	Finansielle omkostninger	-2.030.634	-2.480
	Resultat før dagsværdireguleringer	3.320.864	3.168
	Dagsværdireguleringer	0	2.120
	Årets resultat	3.320.864	5.288
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	3.320.864	5.288
	Resultatdisponering i alt	3.320.864	5.288

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	84.557.500	84.558
1	Materielle anlægsaktiver	84.557.500	84.558
	Anlægsaktiver i alt	84.557.500	84.558
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	85
	Andre tilgodehavender	73.376	28
	Periodeafgrænsningsposter	81.263	0
	Tilgodehavender	154.638	112
	Likvide beholdninger	602.966	873
	Omsætningsaktiver i alt	757.604	986
	Aktiver i alt	85.315.104	85.543

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Indskud kommanditister	6.325.000	6.325
	Overført resultat	23.953.851	20.584
2	Egenkapital i alt	30.278.851	26.909
	Kreditinstitutter	53.469.397	0
3	Langfristede gældsforpligtelser	53.469.397	0
	Kreditinstitutter	1.338.714	57.857
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	45
	Anden gæld	178.142	733
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.566.856	58.635
	Gældsforpligtelser i alt	55.036.253	58.635
	Passiver i alt	85.315.104	85.543
4	Kommanditisternes resthæftelse		
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Materielle anlægsaktiver

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Anvendt afkastkrav i %	<u>6,5</u>	<u>6,5</u>
-------------------------------	------------	------------

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+ 0,5%	-5.997
- 0,5%	6.997

2 Egenkapital	01/01-15	Indskud/ regulering af stamka- pital	Årets resultat	31/12-15
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Kommanditkapital	25.000	0	0	25.000
Heraf ikke indbetalt	-18.675	0	0	-18.675
Indskud kommanditister	6.325	0	0	6.325
Overført resultat	20.584	0	3.321	23.905
Årets indbetalinger	0	0	49	49
Egenkapital ultimo	26.909	0	3.370	30.279

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Rüsselsheim 2005 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	48.114.540
--	------------

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

4 Kommanditisternes resthæftelse

Der er udstedt 250 andele

Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100
Optrævet pr. andel	-25.300	-25
Resthæftelse pr. andel	74.700	75

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en år-række, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kubatur Hausverwaltungs GmbH, hvor der er opsigelsesvarsel på 2 måneder. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 23.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 7.773 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tEUR 11.350.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Orla Nielsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-659731022249

IP: 93.176.65.226

02-05-2016 kl. 07:49:33 UTC

NEM ID 

Poul Bøje Schou

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-705363268332

IP: 185.58.60.4

02-05-2016 kl. 08:19:01 UTC

NEM ID 

Erik Johannsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-011017750055

IP: 95.154.49.115

04-05-2016 kl. 07:18:01 UTC

NEM ID 

Tom Gajda Kristensen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-968511999051

IP: 188.120.68.54

04-05-2016 kl. 11:26:23 UTC

NEM ID 

John Skibsted

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-452296307644

IP: 89.204.137.71

04-05-2016 kl. 12:04:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EOG4E-WJPEB-D6ZQ4-E6DFU-4B2Q0-UQDYT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>