



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 DR. MAX HAGEDORN STRASSE, BECKUM

TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2016

John Skibsted

CVR-NR. 28 71 01 51

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum Tranekærsvej 9 8920 Randers
	CVR-nr.: 28 71 01 51 Stiftet: 13. maj 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Frits Ludvigsen Per Anders Olesen Morten Larsen
Komplementar	Ejendomsselskabet Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum.

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. marts 2016

Daglig ledelse

Frits Ludvigsen

Per Anders Olesen

Morten Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum 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 4. 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 Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum. 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 overskud på 702 tkr. mod 718 tkr. sidste år. Årets resultat anses for 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 Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum 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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		4.914.472	4.902.248
Af- og nedskrivninger.....		-1.356.287	-1.356.287
DRIFTSRESULTAT		3.558.185	3.545.961
Andre finansielle indtægter.....		0	119.087
Andre finansielle omkostninger.....		-2.856.209	-2.947.503
ÅRETS RESULTAT		701.976	717.545
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		701.976	717.545
I ALT		701.976	717.545

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		60.483.271	61.839.558
Materielle anlægsaktiver.....		60.483.271	61.839.558
ANLÆGSAKTIVER.....		60.483.271	61.839.558
Tilgodehavende hos lejere.....		226.061	6.681
Andre tilgodehavender.....		11.225	73.069
Tilgodehavender.....		237.286	79.750
Likvider.....		402.857	1.017.851
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		640.143	1.097.601
AKTIVER.....		61.123.414	62.937.159

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		13.300.610	13.140.250
Overført overskud.....		-11.727.359	-13.857.071
EGENKAPITAL.....	1	1.573.251	-716.821
HSH Nordbank, nom. 6.462.000 EUR.....		35.551.784	37.051.086
Ringkjøbing Landbobank nom. 2.150.000 EUR.....		13.119.075	13.919.532
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		7.879.517	9.307.253
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	56.550.376	60.277.871
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	2.429.178	2.340.170
Gæld til pengeinstitutter.....		279.275	479.376
Anden gæld.....		291.334	556.563
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.999.787	3.376.109
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		59.550.163	63.653.980
PASSIVER.....		61.123.414	62.937.159
 Eventualposter mv.	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

NOTER

Note

Egenkapital

1

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	13.140.250	-13.857.071	-716.821
Indbetalt i året.....	160.360		160.360
Regulering af afledte finansielle instrumenter.....		1.427.736	1.427.736
Forslag til årets resultatdisponering.....		701.976	701.976
Egenkapital 31. december 2015.....	13.300.610	-11.727.359	1.573.251

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 275.620 kr. og andrager pr. 31. december 2015 13.328.830 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 28.220 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
HSH Nordbank, nom. 6.462.000 EUR.....	38.557.573	37.145.162	1.593.378	28.252.385
Ringkjøbing Landbobank nom. 2.150.000 EUR.....	14.753.215	13.954.875	835.800	9.775.875
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	9.307.253	7.879.517	0	7.879.517
	62.618.041	58.979.554	2.429.178	45.907.777

Eventualposter mv.

3

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

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

Pantebrev nom. 5.500.000 EUR i Dr. Max Hagedorn Strasse 4,6 og 8, Beckum.

Pantebrev nom. 1.000.000 EUR i Dr. Max Hagedorn Strasse 4,6 og 8, Beckum.

Transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.769.000 EUR og 456.000 EUR i Dr. Max Hagedorn Strasse 4, 6 og 8 med pant efter nom. 6.500.000 EUR i favør af HSH Nordbank AG, Kiel.

Transport i lejeindtægter.