



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
C/O JS EJENDOMSFORMIDLING OG ADM, TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

14. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2019**

John Skibsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum c/o JS Ejendomsformidling og Adm Tranekærvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 28 71 01 51 Stiftet: 13. maj 2005 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	John Skibsted Frits Ludvigsen Morten Larsen Per Anders Olesen
Komplementar	Ejendomsselskabet Dr. Max Hagedorn, Beckum ApS
Kommanditister	Carsten Munk Thomsen Boet efter Jens Peder Bruun Ludvigsen Frits Ludvigsen Harry Werner Rome Fjellvang Bjarne Ludvigsen Morten Larsen Jens Jacobsen Jørgen Bruun Ludvigsen Per Anders Olesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	HSH Nordbank Gehart-Hauptmann-Platz 50 20095 Hamburg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Randers, den 6. maj 2019

Daglig ledelse:

John Skibsted

Frits Ludvigsen

Morten Larsen

Per Anders Olesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum 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 6. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 879 tkr. mod 698 tkr. sidste år. Årets resultat er fortsat præget af, at renten på selskabets førsteprioritet blev forhøjet i forbindelse med ny rentefastsættelse i 2017. I samme forbindelse blev selskabets afviklingsperiode på lånet forkortet, hvilket har medført behov for tilførsel af væsentlig likviditet til selskabet. Dette har selskabets kommanditister imødekommet ved at indskyde 1.350 tkr. i året.

Selskabet har i marts 2019 indgået ny aftale om refinansiering med HSH Nordbank, herunder refinansiering af selskabets andenprioritet. Aftalen er indgået med lempeligere vilkår med hensyn til afdrag på lånet.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.993.216	4.875.939
Af- og nedskrivninger.....		-1.356.287	-1.356.287
DRIFTSRESULTAT		3.636.929	3.519.652
Andre finansielle omkostninger.....		-2.758.254	-2.821.499
ÅRETS RESULTAT		878.675	698.153
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		878.675	698.153
I ALT		878.675	698.153

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		56.414.410	57.770.697
Materielle anlægsaktiver.....	1	56.414.410	57.770.697
ANLÆGSAKTIVER.....		56.414.410	57.770.697
Tilgodehavende hos lejere.....		0	15.832
Andre tilgodehavender.....		3.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.172	7.336
Tilgodehavender.....		11.172	23.168
Likvider.....		150.846	333
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		162.018	23.501
AKTIVER.....		56.576.428	57.794.198
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		14.400.610	13.050.610
Overført overskud.....		-5.824.205	-7.557.080
EGENKAPITAL.....	2	8.576.405	5.493.530
HSH Nordbank, nom. 6.462.000 EUR.....		28.973.376	30.765.625
Ringkjøbing Landbobank nom. 2.150.000 EUR.....		10.614.377	11.420.706
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		4.436.884	5.291.084
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	44.024.637	47.477.415
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	2.708.223	3.185.359
Gæld til pengeinstitutter.....		717.406	1.353.826
Anden gæld.....		549.757	284.068
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.975.386	4.823.253
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		48.000.023	52.300.668
PASSIVER.....		56.576.428	57.794.198
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver	1
	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	72.694.254
Kostpris 31. december 2018.....	72.694.254
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	14.923.557
Årets afskrivninger	1.356.287
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	16.279.844
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	56.414.410

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2018.....	13.050.610	-7.557.080	5.493.530	
Indbetalt i året.....	1.350.000		1.350.000	
Andre reguleringer.....		854.200	854.200	
Forslag til resultatdisponering.....		878.675	878.675	
Egenkapital 31. december 2018.....	14.400.610	-5.824.205	8.576.405	

Selskabskapitalen er forøget med 851.410 kr. og andrager pr. 31. december 2018 14.400.610 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	3
HSH Nordbank, nom. 6.462.000 EUR.....	30.845.586	1.872.210	0	33.117.138	2.351.513	
Ringkjøbing Landbobank nom. 2.150.000 EUR.....	11.450.390	836.013	7.270.326	12.254.552	833.846	
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	4.436.884	0	0	5.291.084	0	
	46.732.860	2.708.223	7.270.326	50.662.774	3.185.359	

Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 5,39% af selskabets variabelt forrentede lån hos HSH Nordbank. Renteswappen løber til 2022.

Eventualposter mv.	4
Ingen.	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

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, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 55.414 tkr.
Pantebrev nom. 1.000.000 EUR i Dr. Max Hagedorn Strasse 4,6 og 8, Beckum, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 56.414 tkr.
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, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 56.414 tkr.

Medarbejderforhold**6**

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

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der har ikke har modtaget i vederlag i året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Dr. Max Hagedorn Strasse, Beckum 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 er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme 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 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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.