


**K/S Travemünde, Tyskland**  
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 52 10 18

**Årsrapport**  
**2015**  
**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/5-2016.



---

Thomas Birkedal  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Travemünde, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


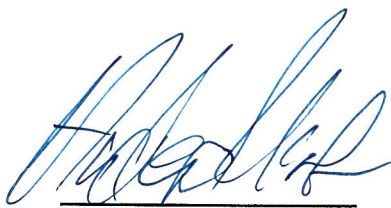
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

**Bestyrelse**

  
Michael Therkildsen  
Anders Nielsen  
Jørgen Esmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kommanditisterne i K/S Travemünde, Tyskland.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Travemünde, Tyskland 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 selskabets 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 selskabets 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

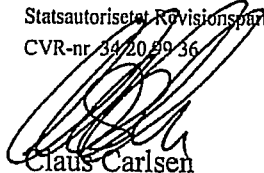
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 10. maj 2016

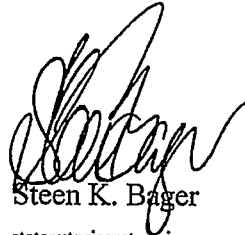
### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34209936



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Travemünde, Tyskland Hammershusgade 9 2100 København Ø.  CVR-nr.: 29 52 10 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland
<b>Bestyrelse</b>	Michael Therkildsen Anders Nielsen Jørgen Esmann
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

**LEDELSESBERETNING****Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 9.486.986, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 9.486.986, hvilket tilsvarende anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 78.351.931.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Datterselskabets investeringsejendom måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,10% er dagsværdien for ejendomme 378 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -15,0 mio. kr. og ca. 16,0 mio. kr.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

**Balancen****Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles og indregnes efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelen i balancen måles til den forholdsmæssige andel virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat. Reserve for nettoopskrivning udgøres af beløb i det omfang den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger kostprisen.

Værdiansættelsen af de af dattervirksomhederne ejede ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

Noter		2014 i tkr.
Administrationsomkostninger.....	60.967	81
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>-60.967</b>	<b>-81</b>
(2) Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed.....	9.557.938	2.437
(1) Finansieringsudgifter, netto.....	-9.985	9
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>9.486.986</b>	<b>2.365</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	9.486.986	2.365
	<b>9.486.986</b>	<b>2.365</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
(2) Kapitalandele i dattervirksomhed.....	82.355.524	72.798
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>82.355.524</b>	<b>72.798</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavende investorindskud.....	0	167
Andre tilgodehavender.....	89.515	19
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>89.515</b>	<b>186</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>89.515</b>	<b>186</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>82.445.039</b>	<b>72.984</b>

## P A S S I V E R

Noter		<b>2014 i tkr.</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
(3)	Kontant andel af stamkapital.....	53.686.100    53.686
(4)	Overført resultat.....	24.665.831    15.179
	<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b><u>78.351.931</u>    <u>68.865</u></b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland.....	126.084    157
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....</b>	<b><u>126.084</u>    <u>157</u></b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	Mellemregning dattervirksomhed.....	3.918.024    3.913
	Anden gæld.....	49.000    49
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>	<b><u>3.967.024</u>    <u>3.962</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>	<b><u>4.093.108</u>    <u>4.119</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u><u>82.445.039</u></u>    <u><u>72.984</u></u></b>
(5)	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
(6)	<b>Eventualforpligtelser</b>	

## NOTER

		<b>2014</b>
		<b>i tkr.</b>
<b>1 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta.....	9.985	-9
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	9.985	-9
	9.985	-9
<b>2 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED</b>		
Kostpris 1. januar 2015.....		56.603.358
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		0
		0
Kostpris 31. december 2015.....		56.603.358
		56.603.358
Opskrivning 1. januar 2015.....		16.194.228
Årets resultat.....		9.557.938
		9.557.938
Opskrivning 31. december 2015.....		25.752.166
		25.752.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		82.355.524
		82.355.524
Valutakurs, statusdag.....		746,25
		746,25
		746,25
<b>3 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL</b>		
100 kommanditanparter á kr. 536.861.....		53.686.100
Årets indbetalinger.....		0
		0
Kontant andel af stamkapital i alt.....		53.686.100
		53.686.100
		53.686.100
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.540.000.....		154.000.000
		154.000.000
		154.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....		783.519
		783.519
		783.519

**4 OVERFØRT RESULTAT**

Saldo 1. januar 2015.....	15.178.845
Årets overførsel.....	9.486.986
Saldo 31. december 2015.....	<u>24.665.831</u>

**5 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for långivere.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

**6 EVENTUALFORPLIGTELSER**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.