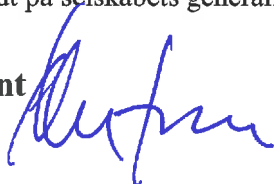


**K/S Hamborg Rennbahnstrasse**  
**CVR-nr. 29530483**  
**c/o CJ ADM, Klarinetvej 6**  
**4200 Slagelse**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2016

**Dirigent**



---

Navn: Christian Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Hamborg Rennbahnstrasse  
c/o CJ ADM, Klarinetvej 6  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 29530483

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Michael Rutkjær Jensen, formand  
Anders Finn Poulsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Hamborg Rennbahnstrasse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

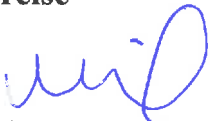
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11.04.2016

### Bestyrelse



Michael Rutkjær Jensen  
formand



Anders Finn Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Hamborg Rennbahnstrasse

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamborg Rennbahnstrasse for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 11.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende Rennbahnstrasse 90-94, Hamborg, Tyskland.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen er fuldt udlejet. Årets regnskabsmæssige resultat udgør et overskud på 4.420 t.kr. mod et underskud på (9.393) t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af dagsværdireguleringen på selskabets investerings-ejendom, som udgør 395 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udleje af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring og andre omkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligehold af ejendom.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi pr. statusdagen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		10.379.683	10.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		395.386	(14.209)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(337.801)	0
Andre eksterne omkostninger		(314.442)	(246)
Ejendomsomkostninger		<u>(268.061)</u>	<u>(289)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.854.765</b>	<b>(4.381)</b>
Andre finansielle indtægter		9.552	317
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.444.452)</u>	<u>(5.329)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.419.865</u></b>	<b><u>(9.393)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.419.865</u>	<u>(9.393)</u>
		<b><u>4.419.865</u></b>	<b><u>(9.393)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>155.966.250</u>	<u>155.571</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>155.966.250</u>	<u>155.571</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>155.966.250</u>	<u>155.571</u>
Andre tilgodehavender		<u>586.403</u>	<u>15</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>586.403</u>	<u>15</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.706.938</u>	<u>11.398</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.293.341</u>	<u>11.413</u>
<b>Aktiver</b>		<u>158.259.591</u>	<u>166.984</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	49.522.510	49.522
Reserve for opskrivninger		(10.534.853)	(12.028)
Overført overskud eller underskud		(25.052.268)	(29.472)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>13.935.389</b></u>	<u><b>8.022</b></u>
Andre hensatte forpligtelser		40.000	740
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>40.000</b></u>	<u><b>740</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		93.649.151	93.412
Bankgæld		36.445.100	39.558
Anden gæld	3	10.656.545	12.152
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>140.750.796</b></u>	<u><b>145.122</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.283.500	10.756
Anden gæld		242.963	2.344
Periodeafgrænsningsposter		6.943	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.533.406</b></u>	<u><b>13.100</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>144.284.202</b></u>	<u><b>158.222</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>158.259.591</b></u>	<u><b>166.984</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	49.522.510	(12.028.773)	(29.472.133)	8.021.604
Øvrige egenkapitalposter	0	1.493.920	0	1.493.920
Årets resultat	0	0	4.419.865	4.419.865
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>49.522.510</b>	<b>(10.534.853)</b>	<b>(25.052.268)</b>	<b>13.935.389</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	151.227.853
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>151.227.853</b>
Opskrivninger primo	4.343.387
Årets opskrivninger	395.010
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.738.397</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>155.966.250</b>

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 6,7%. En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 10.918 t.kr.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

## 2. Virksomhedskapital

Stamkapital fordeler sig på 91 mio. andele á 1 kr. Den tegnede stamkapital udgør 91 mio.kr. Den samlede indbetalte kapital pr. 31.12.2015 er 49.522.510 kr.

Resthæftelsen pr. 31.12.2015 udgør 41.477.490 kr.

## 3. Anden gæld

Selskabet har indgået en renteswap med henblik på afdækning af renterisikoen på langfristet gæld.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	93.649.151	93.411.969
Bankgæld	10.756	3.283.500	36.445.100	23.311.100
Anden gæld	0	0	10.656.545	121.629
	<b>10.756</b>	<b>3.283.500</b>	<b>140.750.796</b>	<b>116.844.698</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 18.500 t.EUR. i kommanditselskabets ejendom.

Pengeinstitutter har til sikkerhed for prioritetsgælden taget transport i rettigheder i henhold til lejekontrakt.