

## K/S Osnabrück, Tyskland

Poul Bundgaards Vej 1, 1., 2500 Valby

CVR-nr. 29 61 74 65

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/5/16



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer        | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| Ledelsesberetning                          | 5           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6           |
| Balance 31. december                       | 7           |
| Noter til årsrapporten                     | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 11          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Osnabrück, Tyskland.

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 2015 og resultatet af selskabets 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.

Valby, den 2. maj 2016

**Bestyrelse**  
F   
Erik Bach Larsen  
formand

  
Hans Henrik Raskov

Eric Schaumburg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommanditisterne i K/S Osnabrück, Tyskland*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Osnabrück, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er en væsentlig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 124.406.

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 2. maj 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|            |   |
|------------|---|
| Selskabet  | K/S Osnabrück, Tyskland<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby  |
|            | CVR-nr.: 29 61 74 65<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 9. juni 2006<br>Hjemsted: København |
| Bestyrelse | Erik Bach Larsen, formand<br>Hans Henrik Raskov<br>Eric Schaumburg  |
| Revision   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby            |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende: Theodor Heuss-Platz 4-6, D-49074 Osnabrück, Tyskland.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en vurderet markedsværdi på t.kr. 124.406 (t.kr. 125.874 i 2014). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25 % (7,25 % i 2014). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -8.332 og t.kr. 9.567.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.118.827, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 49.873.946.

### Kapitalberedskabet

Negative resultater har medført, at selskabets likviditet er anstrengt. Ledelsen forventer at der i forbindelse med en refinansiering af det samlede engagement med kreditinstituttet t.kr. 175.417, kan opnås en akkordering af gælden samt en yderligere reduktion heraf ved investorindskud. Efter en refinansiering forventes likviditeten forbedret og tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                              |      | <b>10.482.963</b> | <b>9.944.751</b>  |
| Andre eksterne omkostninger                        |      | -2.484.239        | -3.092.653        |
| <b>Bruttoresultat</b>                              |      | <b>7.998.724</b>  | <b>6.852.098</b>  |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |      | <b>7.998.724</b>  | <b>6.852.098</b>  |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver           | 3    | -1.812.380        | -5.365.132        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |      | <b>6.186.344</b>  | <b>1.486.966</b>  |
| Finansielle indtægter                              |      | 74.258            | 41.469            |
| Finansielle omkostninger                           |      | -7.379.429        | -8.414.434        |
| <b>Årets resultat</b>                              |      | <b>-1.118.827</b> | <b>-6.885.999</b> |
| <br><b>Resultatdisponering</b>                     |      |                   |                   |
| Overført overskud                                  |      | -1.118.827        | -6.885.999        |
|  |      | <b>-1.118.827</b> | <b>-6.885.999</b> |



## Balance 31. december

|   | Note | 2015<br>kr.               | 2014<br>kr.               |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                           |                           |
| Investeringsejendomme                       |      | 124.406.095               | 125.873.686               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 4    | <u>124.406.095</u>        | <u>125.873.686</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <u>124.406.095</u>        | <u>125.873.686</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 450.150                   | 667.197                   |
| Andre tilgodehavender                       |      | 1.176.953                 | 1.117.760                 |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital   |      | 782.513                   | 301.882                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <u>2.409.616</u>          | <u>2.086.839</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <u>1.952.391</u>          | <u>1.375.243</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <u>4.362.007</u>          | <u>3.462.082</u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <u><u>128.768.102</u></u> | <u><u>129.335.768</u></u> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2015<br>kr.        | 2014<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>                             |      |                    |                    |
| Selskabskapital                             |      | 16.628.860         | 15.266.000         |
| Overført resultat                           |      | -66.502.806        | -65.383.979        |
| <b>Egenkapital</b>                          | 5    | <b>-49.873.946</b> | <b>-50.117.979</b> |
| Anden gæld                                  |      | 120.833            | 162.540            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>120.833</b>     | <b>162.540</b>     |
| Kreditinstitutter                           |      | 175.416.831        | 176.827.099        |
| Anden gæld                                  |      | 3.104.384          | 2.464.108          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>178.521.215</b> | <b>179.291.207</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <b>178.642.048</b> | <b>179.453.747</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                       |      | <b>128.768.102</b> | <b>129.335.768</b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1    |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 6    |                    |                    |
| Usikkerhed ved indregning og måling         | 2    |                    |                    |

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Negative resultater har medført, at selskabets likviditet er anstrengt. Ledelsen forventer at der i forbindelse med en refinansiering af det samlede engagement med kreditinstituttet t.kr. 175.417, kan opnås en akkordering af gælden samt en yderligere reduktion heraf ved investorindskud. Efter en refinansiering forventes likviditeten forbedret og tilstrækkelig til, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en vurderet markedsværdi på t.kr. 124.406 (t.kr. 125.874 i 2014). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,25 % (7,25 % i 2014). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -8.332 og t.kr. 9.567.

|   | 2015              | 2014              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>                         |                   |                   |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | -1.467.591        | -5.656.764        |
| Værdiregulering investeringsejendomme                                     | <b>-1.467.591</b> | <b>-5.656.764</b> |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser                            | -344.789          | 291.632           |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme            | <b>-344.789</b>   | <b>291.632</b>    |
|   | <b>-1.812.380</b> | <b>-5.365.132</b> |

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investeringsejendomme<br>kr. |
|---|------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 145.194.752                  |
| Kostpris 31. december                     | 145.194.752                  |
| Værdireguleringer 1. januar               | -19.321.066                  |
| Årets værdireguleringer                   | -1.467.591                   |
| Værdireguleringer 31. december            | -20.788.657                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>124.406.095</b>           |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

### 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr.       |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 15.266.000             | -65.383.979              | -50.117.979        |
| Kontant kapitalforhøjelse       | 1.512.860              | 0                        | 1.512.860          |
| Kontant kapitalnedsættelse      | -150.000               | 0                        | -150.000           |
| Årets resultat                  | 0                      | -1.118.827               | -1.118.827         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>16.628.860</b>      | <b>-66.502.806</b>       | <b>-49.873.946</b> |

Selskabskapitalen består af 100 anparter á nominelt kr. 770.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

EGNE ANPARTER ANDRAGER 32 ANPARTER Á NOMINELT T.KR. 770 SVARENDE TIL 32,00 % AF SELSKABSKAPITALEN.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 175.417, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 124.406, samt transport i lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Osnabrück, Tyskland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Selskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.