

# **K/S BÜRENER STR**

Søndergade 44, 3  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/05/2018**

**Nicolai Andreas Clausen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S BÜRENER STR Søndergade 44, 3 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 29687609
	Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Sparkasse Osnabrück Wittekindstr. 17-19 49074 Osnabrück DE Tyskland
<b>Revisor</b>	KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N DK Danmark
	CVR-nr: 38751646
	P-enhed: 1022619930

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Bürener Str.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22/05/2018

## Direktion

Nicolai Andreas Clausen

## Bestyrelse

Nicolai Andreas Clausen

Henrik Steffan Frost Mensch

Jens Thomas Lange

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Bürener Str.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bürener Str. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabet

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 regnskabet

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. Fejlinformation 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

8200 Aarhus N, 22/05/2018

Johnny Skovgård Rasmussen , mne32079

Statsautoriseret revisor

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 38751646



# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Bürener Strasse 8, 49090 Osnabrück, Tyskland.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift før renter og afskrivninger har udviklet sig som forventet og dette betragtes som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omgøring af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder bestyrelses honorar til virksomhedens bestyrelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skatteobjekt.

#### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Bygninger

Brugstid Restværdi

50 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>5.049.719</b>	<b>4.370.858</b>
Personaleomkostninger .....	1	-35.000	-100.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.377.329	-1.377.329
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.637.390</b>	<b>2.893.529</b>
Andre finansielle indtægter .....		43	182.081
Andre finansielle omkostninger .....		-1.718.669	-1.742.081
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.918.764</b>	<b>1.333.529</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.918.764</b>	<b>1.333.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.918.764	1.333.529
<b>I alt .....</b>		<b>1.918.764</b>	<b>1.333.529</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		59.198.970	60.576.299
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>59.198.970</b>	<b>60.576.299</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>59.198.970</b>	<b>60.576.299</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		110.861	37.346
Andre tilgodehavender .....		20.606	14.677
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		125.000	125.000
Periodeafgrænsningsposter .....		878	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>257.345</b>	<b>177.023</b>
Likvide beholdninger .....		2.151.906	1.518.085
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.409.251</b>	<b>1.695.108</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>61.608.221</b>	<b>62.271.407</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		20.000.000	20.000.000
Overført resultat .....		-2.223.322	-4.142.085
Forslag til udbytte .....		-500.000	
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>17.276.678</b>	<b>15.857.915</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		41.789.992	43.907.575
Ansvarlig lånekapital .....		100	100
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>41.790.092</b>	<b>43.907.675</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		2.178.000	2.099.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		20.567	18.373
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		124.706	159.678
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		147.969	144.972
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		70.209	82.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.541.451</b>	<b>2.505.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>44.331.543</b>	<b>46.413.492</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>61.608.221</b>	<b>62.271.407</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

Forslag til resultatdisponering

1/1 2017 31/12 2017

2 Egenkapital

Virksomhedskapital

20.000.000 0 20.000.000

Udbytte

0 -500.000 -500.000

Overført resultat

-4.136.457 1.918.764 -2.217.693

Kursregulering

-5.628 -1 -5.629

15.857.915 1.418.763 17.276.678

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	35.000	100.000
	<u>35.000</u>	<u>100.000</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017 Gæld i alt kr.	31/12 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	100	100	0	100
Prioritetsgæld	46.007.375	43.967.992	2.178.000	32.257.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.007.475</u>	<u>43.968.092</u>	<u>2.178.000</u>	<u>32.257.100</u>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement med Sparkasse Osnabrück, TDKK 44.811, er der deponeret EUR 7.200.000 "Grundschild" med 1. prioritetspanteret i ejendommen Bürener Strasse 8, 49090 Osnabrück, Tyskland, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 59.199.

Endvidere har Sparkasse Osnabrück pant i indlånskonto nr. 1551397068, der pr. 31. december 2017 udgør TDKK 443, samt transport i husleje og lejetilgodehavender i kommanditselskabet.