



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S DUISBURG**  
**LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 LYNGBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 4. maj 2016

---

Søren Tillegreen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Duisburg Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
	CVR-nr.: 30 06 86 02
	Hjemsted: Lyngby-Tårnbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Arne Gillin, Formand Michael Julius Gravgaard Jesper Knutsson
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Duisburg.

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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Kgs. Lyngby, den 4. maj 2016

Bestyrelse

---

Arne Gillin  
Formand

---

Michael Julius Gravgaard

---

Jesper Knutsson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i K/S Duisburg*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Duisburg 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling". Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

## 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 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje en ejendom, der er beliggende:

Altofer Strasse/Friedrich Alfred Strasse  
47226 Duisburg, Tyskland

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et svagt ejendomsmarked og købers fortsatte høje krav til afkast.

Ejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. I ejendomsnoten er anført forrentningsprocent anvendt ved værdiansættelse af ejendomme. Ledelsen vurderer på baggrund af ekstern vurdering at investeringsejendomme er værdiansat korrekt.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Duisburg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.005.714</b>	<b>1.961.902</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.005.714</b>	<b>1.961.902</b>
Andre finansielle indtægter.....		79.766	51.284
Andre finansielle omkostninger.....		-679.770	-824.250
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING</b> .....		<b>1.405.710</b>	<b>1.188.936</b>
Dagsværdiregulering ejendom.....		-178.391	-266.871
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.227.319</b>	<b>922.065</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.227.319	922.065
<b>I ALT</b> .....		<b>1.227.319</b>	<b>922.065</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		33.000.000	33.101.321
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>33.000.000</b>	<b>33.101.321</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.000.000</b>	<b>33.101.321</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		28.685	60.331
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>28.685</b>	<b>60.331</b>
Likvide beholdninger.....		955.664	232.200
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>984.349</b>	<b>292.531</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.984.349</b>	<b>33.393.852</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Selskabskapital.....		10.230.500	10.230.500
Overført overskud.....		1.217.593	706.274
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>11.448.093</b>	<b>10.936.774</b>
Prioritetsgæld.....		20.608.151	21.584.087
Mellemregning komplementar.....		163.629	160.408
Anden langfristet gæld.....		716.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>21.487.780</b>	<b>21.744.495</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	918.558	563.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.533	70.810
Anden gæld.....		112.385	78.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.048.476</b>	<b>712.583</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>22.536.256</b>	<b>22.457.078</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.984.349</b>	<b>33.393.852</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2015.....	34.479.262
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>34.479.262</b>
Værdireguleringer 1. januar 2015.....	-1.309.922
Årets værdiregulering.....	-178.390
<b>Værdireguleringer 31. december 2015.....</b>	<b>-1.488.312</b>
Valutakursregulering til ultimokurs.....	-9.050
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>-9.050</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>33.000.000</b>

Investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31.12.2015 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 13,13 i henhold til vurdering fra lokal ekstern vurderingsmand.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	10.230.500	706.274	10.936.774
Udlodning.....		-716.000	-716.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.227.319	1.227.319
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>10.230.500</b>	<b>1.217.593</b>	<b>11.448.093</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	22.147.790	21.526.709	918.558	16.933.917	
Mellemregning komplementar...	160.408	163.629	0	160.408	
Anden langfristet gæld.....	0	716.000	0	0	
	<b>22.308.198</b>	<b>22.406.338</b>	<b>918.558</b>	<b>17.094.325</b>	

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant på kr. 3.260.000 EURO i grunde og bygninger, med en bogført værdi på t.kr 33.000.

4

### Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et svagt ejendomsmarked og købers fortsatte høje krav til afkast.

5

Ejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til anerkendt afkastbaseret model. I ejendomsnoten er anført forrentningsprocent anvendt ved værdiansættelse af ejendomme. Ledelsen vurderer på baggrund af ekstern vurdering at investeringsejendomme er værdiansat korrekt.