



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**

**C/O ANDERS V. JANSEN, SMÅLANDSGADE 6, 2. TV., 2300 KØBENHAVN S**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juli 2021

---

Arne Gillin

**CVR-NR. 30 06 86 02**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Duisburg c/o Anders V. Jansen Smålandsgade 6, 2. tv. 2300 København S
	CVR-nr.: 30 06 86 02 Stiftet: 15. november 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Arne Gillin, formand Anders Vincents Jansen Kenn Anders Garfield Nielsen
<b>Komplementar</b>	KOMPLEMENTAR DUISBURG ApS
<b>Kommanditister</b>	BHP A/S PROXIMA INTERNATIONAL ApS INVESTERINGSSELSKABET AF 15/1-2002 HERNING ApS Quorum Investment ApS STABIL SERVICE ApS WKJ HOLDING ApS COBO INVEST ApS Kirk Matthew Schnorr
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Møllegade 3 6330 Padborg
<b>Advokat</b>	Horten Advokatpartnerselskab Philip Heymans Allé 7 2900 Hellerup

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Duisburg.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juli 2021

Bestyrelse:

---

Arne Gillin  
Formand

---

Anders Vincents Jansen

---

Kenn Anders Garfield Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Duisburg*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Duisburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

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 årsregnskabet**

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. Fejlinformationer 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 8. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en eller flere ejendomme i Tyskland

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK -2.249.105 mod DKK 6.347.375 for 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 728.376.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt investeringsejendom.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-292.875</b>	<b>1.317.814</b>
Afskrivninger ejendom.....		0	-266.871
Andre driftsomkostninger.....		-1.767.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING.....</b>		<b>-2.059.875</b>	<b>1.050.943</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	5.616.507
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-2.059.875</b>	<b>6.667.450</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	14.076
Andre finansielle omkostninger.....	3	-189.230	-334.151
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-2.249.105</b>	<b>6.347.375</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.249.105	6.347.375
<b>I ALT.....</b>		<b>-2.249.105</b>	<b>6.347.375</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendom.....		0	37.255.128
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>37.255.128</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>37.255.128</b>
Andre tilgodehavender.....		27.666	14.268
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>27.666</b>	<b>14.268</b>
Likvide beholdninger.....		1.021.708	317.276
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.049.374</b>	<b>331.544</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.049.374</b>	<b>37.586.672</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		10.230.501	10.230.500
Overført overskud.....		-9.502.125	9.193.289
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>728.376</b>	<b>19.423.789</b>
Mellemregning komplementar.....		182.224	181.854
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>182.224</b>	<b>181.854</b>
Prioritetsgæld.....		0	17.771.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		138.774	78.489
Anden gæld.....		0	88.411
Periodeafgrænsningsposter.....		0	42.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>138.774</b>	<b>17.981.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>320.998</b>	<b>18.162.883</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.049.374</b>	<b>37.586.672</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Kommanditist- ndbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	10.230.501	9.193.289	19.423.790
Forslag til resultatdisponering.....		-2.249.105	-2.249.105
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Udbytte.....		-16.390.000	-16.390.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>			
Valutakursreguleringer.....		-56.309	-56.309
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>10.230.501</b>	<b>-9.502.125</b>	<b>728.376</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	14.076	
	<b>0</b>	<b>14.076</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	189.230	334.151	
	<b>189.230</b>	<b>334.151</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2020.....		34.479.262	
Afgang.....		-34.479.262	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>0</b>	
Nedskrivninger 1. januar 2019.....		-2.644.277	
Opskrivninger solgte aktiver.....		2.644.277	
<b>Nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>0</b>	
Valutakursregulering 1. januar 2019.....		-162.574	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		162.574	
<b>Valutakursregulering 31. december 2019.....</b>		<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		5.257.569	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-5.257.569	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>0</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0 17.771.231
Mellemregning komplementar.....	182.224	0	0 181.854
	<b>182.224</b>	<b>0</b>	<b>0 17.953.085</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Duisburg for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejere.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Der foretages lineære afskrivninger på købsomkostninger.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på ejendommens netto huslejeindtægt.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.