

# **K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin**

Christian IX's Gade 2, 2., 1110 København K

CVR-nr. 30 27 31 76

## **Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018.

---

Steen Raagaard Andersen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 9. maj 2018

### **Bestyrelse**

John Kirketerp Jensen

Steen Raagaard Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Holstebro, den 9. maj 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin Christian IX's Gade 2, 2. 1110 København K
	CVR-nr.: 30 27 31 76
	Stiftet: 24. januar 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	John Kirketerp Jensen Steen Raagaard Andersen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Rudower Strasse 90-94, Berlin
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Rudower Strasse 90-94 GmbH & Co. KG, Tyskland Rudower Strasse 90-94 Verwaltungsgesellschaft mbH, Tyskland

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af en hotelejeendom erhvervet gennem et tysk kommanditselskab.

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

Årets resultat har i 2017 udgjort et overskud på 1.320 t.kr. mod et overskud sidste år på 412 t.kr., svarende til en stigning på 908 t.kr., som væsentligst vedrører stigning i indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 62.485 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 52,2 % af de samlede aktiver på 119.726 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

### Resultatopgørelsen

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, af selskabet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Der er ikke indeholdt skatter i årsrapporten, idet disse påhviler de enkelte kommanditister.

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis, hvorefter ejendommen indregnes til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af afskrivninger.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.870.046	1.950.581
Administrationsomkostninger	-77.426	-144.193
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.792.620</b>	<b>1.806.388</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.423.132	1.633.813
Finansielle omkostninger	-2.895.368	-3.028.566
<b>Årets resultat</b>	<b>1.320.384</b>	<b>411.635</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.918.732	1.827.660
Disponeret fra overført resultat	-1.598.348	-1.416.025
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.320.384</b>	<b>411.635</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	72.635.376	37.679.780
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.709.518	17.174.242
	Andre tilgodehavender	24.144.509	24.729.787
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>112.489.403</u>	<u>79.583.809</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>112.489.403</u></b>	<b><u>79.583.809</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.112.754	8.847.990
	Andre tilgodehavender	123.578	180.931
	Tilgodehavender i alt	<u>7.236.332</u>	<u>9.028.921</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.236.332</u></b>	<b><u>9.028.921</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>119.725.735</u></b>	<b><u>88.612.730</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Kommanditselskabskapital	226.000	226.000
3	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	72.441.504	37.485.908
4	Overført resultat	-10.182.110	-8.632.448
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>62.485.394</u></b>	<b><u>29.079.460</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Andre lånekreditorer	23.611.976	25.053.023
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.611.976</u>	<u>25.053.023</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.489.000	1.487.000
	Gæld til pengeinstitut	31.393.395	32.301.912
	Gæld til tilknyttede virksomheder	186.360	186.360
	Anden gæld	559.610	504.975
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.628.365</u>	<u>34.480.247</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>57.240.341</u></b>	<b><u>59.533.270</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>119.725.735</u></b>	<b><u>88.612.730</u></b>
<b>6</b>	<b>Medarbejderforhold</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	193.872	193.872
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>193.872</u></b>	<b><u>193.872</u></b>
Opskrivninger 1. januar	37.485.908	35.658.248
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	48.686	-122.921
Årets resultat	2.870.046	1.950.581
Opskrivning til dagsværdi på hotelejendom	32.036.864	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>72.441.504</u></b>	<b><u>37.485.908</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>72.635.376</u></b>	<b><u>37.679.780</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Rudower Strasse 90-94 GmbH & Co. KG	Tyskland	100 %
Rudower Strasse 90-94 Verwaltungsgesellschaft mbH	Tyskland	100 %
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Kommanditselskabskapital</b>		
Kommanditselskabskapital 1. januar	15.000.000	15.000.000
Heraf ikke indbetalt	-14.774.000	-14.774.000
	<b><u>226.000</u></b>	<b><u>226.000</u></b>
<b>3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	37.485.908	35.658.248
Årets overførte resultat	2.918.732	1.827.660
Opskrivning til dagsværdi på hotelejendom	32.036.864	0
	<b><u>72.441.504</u></b>	<b><u>37.485.908</u></b>

**Noter**


---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-8.632.448	-7.093.502
Årets overførte resultat	-1.598.348	-1.416.025
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	48.686	-122.921
	<b><u>-10.182.110</u></b>	<b><u>-8.632.448</u></b>
<b>5. Andre lånekreditorer</b>		
Andre lånekreditorer i alt	25.100.976	26.540.023
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.489.000</u>	<u>-1.487.000</u>
	<b><u>23.611.976</u></b>	<b><u>25.053.023</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.805.000</u>	<u>19.170.000</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>6. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 31.393 t.kr., er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 72.383 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 31.393 t.kr. og gæld til andre lånekreditorer, 25.101 t.kr, er der givet pant i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.822 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 31.393 t.kr., er der givet transport i resthæftelsen fra kommanditisten.		