

K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin
Christian IX's Gade 2, 2., 1110 København K

CVR-nr. 30 27 31 76

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2019.

Steen Raagaard Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juni 2019

Bestyrelse

John Kirketerp Jensen

Steen Raagaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 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 19. juni 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin Christian IX's Gade 2, 2. 1110 København K
	CVR-nr.: 30 27 31 76
	Stiftet: 14. februar 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Bestyrelse	John Kirketerp Jensen Steen Raagaard Andersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Rudower Strasse 90-94, Berlin
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Dattervirksomheder	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 2018 udgjort et overskud på 49.965 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.320 t.kr., svarende til en stigning på 48.645 t.kr., som skyldes fortjeneste ved salg af hotelejeendom i tilknyttet virksomhed.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.582 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 89,1 % af de samlede aktiver på 4.021 t.kr., hvilket er en stigning på 36,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	52.009.463	2.870.046
Administrationsomkostninger	129.050	-77.426
Resultat før finansielle poster	52.138.513	2.792.620
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.096.774	1.423.132
Finansielle omkostninger	-3.269.848	-2.895.368
Årets resultat	49.965.439	1.320.384
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-8.573.340	2.918.732
Overføres til overført resultat	58.538.779	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.598.348
Disponeret i alt	49.965.439	1.320.384

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.776.997	72.635.376
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.709.518
	Andre tilgodehavender	0	24.144.509
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.776.997</u>	<u>112.489.403</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.776.997</u>	<u>112.489.403</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	227.837	7.112.754
	Andre tilgodehavender	16.137	123.578
	Tilgodehavender i alt	<u>243.974</u>	<u>7.236.332</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>243.974</u>	<u>7.236.332</u>
	Aktiver i alt	<u>4.020.971</u>	<u>119.725.735</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
2	Kommanditselskabskapital	226.000	226.000
3	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.583.125	72.441.504
4	Overført resultat	-226.928	-10.182.110
	Egenkapital i alt	<u>3.582.197</u>	<u>62.485.394</u>
Gældsforpligtelser			
5	Andre lånekreditorer	<u>0</u>	<u>23.611.976</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>23.611.976</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.489.000
	Gæld til pengeinstitut	0	31.393.395
	Gæld til tilknyttede virksomheder	186.360	186.360
	Anden gæld	<u>252.414</u>	<u>559.610</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>438.774</u>	<u>33.628.365</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>438.774</u>	<u>57.240.341</u>
	Passiver i alt	<u>4.020.971</u>	<u>119.725.735</u>

6 Medarbejderforhold

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	193.872	193.872
Kostpris 31. december	<u>193.872</u>	<u>193.872</u>
Opskrivninger 1. januar	72.441.504	37.485.908
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	-30.043	48.686
Årets resultat	52.009.463	2.870.046
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-60.285.039	0
Udlodning	-60.552.760	0
Opskrivning til dagsværdi på hotelejendom	0	32.036.864
Opskrivninger 31. december	<u>3.583.125</u>	<u>72.441.504</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.776.997</u>	<u>72.635.376</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Rudower Strasse 90-94 GmbH & Co. KG	Tyskland	100 %
Rudower Strasse 90-94 Verwaltungsgesellschaft mbH	Tyskland	100 %
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Kommanditselskabskapital		
Kommanditselskabskapital 1. januar	15.000.000	15.000.000
Heraf ikke indbetalt	-14.774.000	-14.774.000
	<u>226.000</u>	<u>226.000</u>
3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	72.441.504	37.485.908
Årets overførte resultat	-8.573.340	2.918.732
Opskrivning til dagsværdi på hotelejendom	0	32.036.864
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-60.285.039	0
	<u>3.583.125</u>	<u>72.441.504</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-10.182.110	-8.632.448
Årets overførte resultat	58.538.779	-1.598.348
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	-30.043	48.686
Udbetalt til selskabsdeltagere	-48.553.554	0
	<u>-226.928</u>	<u>-10.182.110</u>
 5. Andre lånekreditorer		
Andre lånekreditorer i alt	0	25.100.976
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-1.489.000
Andre lånekreditorer i alt	<u>0</u>	<u>23.611.976</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.