

K/S Rudower Strasse 90-94, Berlin

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

CVR-nr. 30 27 31 76

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

Steen Raagaard Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. maj 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 29. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

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: 24. januar 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. 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 2016 udgjort et overskud på 412 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.713 t.kr., svarende til et fald på 1.301 t.kr., som væsentligst vedrører fald i indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 29.079 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 32,8 % af de samlede aktiver på 88.613 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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.950.581	3.713.275
Administrationsomkostninger	-144.193	-229.094
Resultat før finansielle poster	1.806.388	3.484.181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.633.813	1.366.005
Finansielle indtægter	0	5.266
Finansielle omkostninger	-3.028.566	-3.142.710
Årets resultat	411.635	1.712.742
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.827.660	3.786.547
Disponeret fra overført resultat	-1.416.025	-2.073.805
Disponeret i alt	411.635	1.712.742

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.679.780	35.852.120
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.174.242	18.731.656
	Andre tilgodehavender	<u>24.729.787</u>	<u>24.876.256</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>79.583.809</u>	<u>79.460.032</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>79.583.809</u>	<u>79.460.032</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.847.990	10.910.972
	Andre tilgodehavender	<u>180.931</u>	<u>202.623</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.028.921</u>	<u>11.113.595</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.028.921</u>	<u>11.113.595</u>
	Aktiver i alt	<u>88.612.730</u>	<u>90.573.627</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Kommanditselskabskapital	226.000	226.000
3	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	37.485.908	35.658.248
4	Overført resultat	-8.632.448	-7.093.502
	Egenkapital i alt	<u>29.079.460</u>	<u>28.790.746</u>
Gældsforpligtelser			
5	Andre lånekreditorer	<u>25.053.023</u>	<u>26.627.857</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.053.023</u>	<u>26.627.857</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.487.000	1.492.500
	Gæld til pengeinstitut	32.301.912	32.960.394
	Gæld til tilknyttede virksomheder	186.360	186.360
	Anden gæld	<u>504.975</u>	<u>515.770</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.480.247</u>	<u>35.155.024</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>59.533.270</u>	<u>61.782.881</u>
	Passiver i alt	<u>88.612.730</u>	<u>90.573.627</u>

6 Medarbejderforhold
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</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	35.658.248	31.871.701
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	-122.921	73.272
Årets resultat	1.950.581	3.713.275
Opskrivninger 31. december	<u>37.485.908</u>	<u>35.658.248</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>37.679.780</u>	<u>35.852.120</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 2016</u>	<u>31/12 2015</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	35.658.248	31.871.701
Årets overførte resultat	1.827.660	3.786.547
	<u>37.485.908</u>	<u>35.658.248</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-7.093.502	-5.092.969
Årets overførte resultat	-1.416.025	-2.073.805
Kursregulering udenlandsk tilknyttet virksomhed	-122.921	73.272
	<u>-8.632.448</u>	<u>-7.093.502</u>
5. Andre lånekreditorer		
Andre lånekreditorer i alt	26.540.023	28.120.357
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.487.000	-1.492.500
	<u>25.053.023</u>	<u>26.627.857</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.170.000</u>	<u>20.985.000</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 32.302 t.kr., er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 37.680 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 32.302 t.kr. og gæld til andre lånekreditorer, 26.540 t.kr, er der givet pant i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 26.022 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 32.302 t.kr., er der givet transport i resthæftelsen fra kommanditisten.