



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S BETZELSSTRASSE, MAINZ**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 18. maj 2016

---

Søren Bjerregaard

**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 Betzelsstrasse, Mainz Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 30 27 83 72
	Stiftet: 13. februar 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Søren Bjerregaard Leif Blåsvær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Betzelsstrasse, Mainz.

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.

Odense, den 4. maj 2016

Daglig ledelse

---

Søren Bjerregaard

---

Leif Blåsvær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Betzelsstrasse, Mainz*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Betzelsstrasse, Mainz 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.

#### 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 henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for selskabets evne til at tilvejebringe den fornødne likviditet til at fortsætte driften i det kommende år.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Odense, den 4. maj 2016

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

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Betzelsstrasse 20-24, Mainz. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 269 tkr. mod 293 tkr. i 2014.

Egenkapitalen ultimo 2015 er negativ med 2.214 tkr. mod 2.814 tkr. ultimo 2014.

Egenkapitalen er især påvirket af negativ kursværdi på renteswap på 1.449 tkr.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 402 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 198 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 400 tkr. Det er ledelsens vurdering, at driften for 2016 kombineret med de forventede investorindbetalinger, sikrer selskabet den tilstrækkelige likviditet til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

### 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 Betzelsstrasse, Mainz 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.

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.

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 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, nettoomsætning og omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

**Gældsforpligtelser**

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

**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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.266.977</b>	<b>1.260.158</b>
Af- og nedskrivninger.....		-370.348	-370.348
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>896.629</b>	<b>889.810</b>
Andre finansielle indtægter.....		2	38.748
Andre finansielle omkostninger.....		-1.165.620	-1.221.772
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-268.989</b>	<b>-293.214</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-268.989</b>	<b>-293.214</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-268.989	-293.214
<b>I ALT</b> .....		<b>-268.989</b>	<b>-293.214</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		17.735.565	18.105.914
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>17.735.565</b>	<b>18.105.914</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.735.565</b>	<b>18.105.914</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	3.117
Andre tilgodehavender.....		7.317	9.256
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.317</b>	<b>12.373</b>
Likvider.....		12.095	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>19.412</b>	<b>12.373</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.754.977</b>	<b>18.118.287</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		2.683.870	2.282.210
Overført resultat.....		-4.898.035	-5.095.664
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-2.214.165</b>	<b>-2.813.454</b>
Münchener Hypothekenbank, nom. 1.600.000 EUR.....		11.940.000	11.909.760
Sparekassen Vendsyssel, nom. EUR 707.488.....		4.634.603	5.456.819
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		1.449.116	1.915.734
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>18.023.719</b>	<b>19.282.313</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	322.500	455.000
Gæld til pengeinstitutter.....		880.595	684.139
Anden gæld.....		742.328	510.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.945.423</b>	<b>1.649.428</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.969.142</b>	<b>20.931.741</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.754.977</b>	<b>18.118.287</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	20.574.900
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>20.574.900</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.468.987
Årets afskrivninger .....	370.348
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>2.839.335</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>17.735.565</b>

## Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.282.210	-5.095.664	-2.813.454
Indbetalinger i årets løb.....	401.660		401.660
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		466.618	466.618
Forslag til årets resultatdisponering.....		-268.989	-268.989
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>2.683.870</b>	<b>-4.898.035</b>	<b>-2.214.165</b>

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 516.211 kr. og andrager pr. 31. december 2015 2.686.014 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 2.144 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Münchener Hypothekenbank, nom. 1.600.000 EUR.....	11.909.760	11.940.000	0	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. EUR 707.488.....	5.911.819	4.957.103	322.500	3.166.103
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.915.734	1.449.116	0	0
	<b>19.737.313</b>	<b>18.346.219</b>	<b>322.500</b>	<b>3.166.103</b>

## Eventualposter mv.

4

Ingen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for engagement med Münchener Hypothekenbank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.600.000 EUR i Betzelsstrasse 20-24, Mainz.  
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

2. prioritetspantebrev nom. 1.073.800 EUR i Betzelsstrasse 20-24, Mainz.  
Transport i investorindbetalinger.

**Usikkerhed ved going concern****6**

For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 198 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 400 tkr. Det er ledelsens vurdering, at driften for 2016 kombineret med de forventede investorindbetalinger, sikrer selskabet den tilstrækkelige likviditet til at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.