

**K/S WESTERWALD, TYSKLAND**

Lange-Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst  
CVR nr. 31 43 08 01

**Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 26 15 - 2016

Dirigent



Mikkel Kjeldsen

**Mikkel Kragh Kjeldsen**

Adm. direktør

Registrerede Revisorer Mikkel Kragh Kjeldsen & Johnny Poulsen · medlem af FSR - danske revisorer  
Liseruten 1 · 3730 Nexø · 2960 Rungsted Kyst · E-mail: mail@nexorevision.dk · CVR-nr. 32 66 39 23  
mk@bark-man.dk



---

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Indholdsfortegnelse .....  | 1  |
| Selskabsoplysninger .....  | 2  |
| Ledespåtegning .....   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                              | 4  |
| Ledelsesberetning.....   | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....  | 7  |
| Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015..... | 10 |
| Balance pr. 31. december 2015 .....                                    | 11 |
| Noter til årsrapporten .....   | 13 |



---

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet:**

K/S Westerwald, Tyskland  
Lange-Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst

CVR nr.: 31 43 08 01  
Stiftet: 14. maj 2008  
Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Bestyrelse:**

Mikkel Kragh Kjeldsen (Formand)  
Niels-Ole Hald  
Kristian Barslund Jensen

**Revisionsfirma:**

Nexø Revision A/S  
Liseruten 1  
3730 Nexø



## Ledespåtegning

### LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for K/S Westerwald, Tyskland .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 18. maj 2016

#### Bestyrelse




Mikkel Kragh Kjeldsen

**Mikkel Kragh Kjeldsen**  
Adm. direktør  
Lange-Müllers Allé 30  
2960 Rungsted Kyst  
mk@bark-man.dk



Niels-Ole Hald



Kristian Barslund Jensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

#### **Til kapitalejerne i K/S Westerwald, Tyskland**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Westerwald, Tyskland for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtale i årsregnskabets noter og ledelsesberetning, hvor usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme er beskrevet.



---

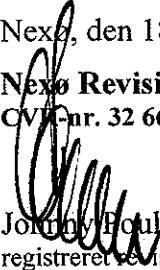
### Den uafhængige revisors erklæring

#### **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.

Nexo, den 18. maj 2016

**Nexo Revision A/S**  
CVR-nr. 32 66 39 23

  
Johnny Poulsen  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



## Ledelsesberetning

### **LEDELSESBERETNING**

#### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende ejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er på baggrund af det faldende renteniveau i 2015 beregnet ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,33 %.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 8,33 % opgjort til tkr. 110.788. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 8,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 105.470 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 5.318 før skat. Ved et afkastkrav på 8 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 115.358 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 4.570 før skat.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K/S Westerwald, Tyskland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt 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 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 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 immaterielle og 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.

#### **Koncernregnskab**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.





## Anvendt regnskabspraksis

### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver – investeringsejendom - indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.



---

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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, måles til kursen på transaktionsdagen.



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

| <b>Note</b>   |                   | <b>2014</b>  |
|---|-------------------|--------------|
|   |                   | tkr.         |
| <b>Bruttoresultat</b> .....                                 | <b>6.140.405</b>  | <b>8.059</b> |
| Dagsværdiregulering investeringsejendomme .....             | 29.801.907        | -183         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> .....                | <b>35.942.312</b> | <b>7.876</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                           | 276               | 239          |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder ..... | 0                 | -808         |
| Andre finansielle omkostninger .....                        | -3.289.704        | -4.543       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                     | <b>32.652.884</b> | <b>2.764</b> |
| <b>Årets resultat</b> .....                                 | <b>32.652.884</b> | <b>2.764</b> |



Balance pr. 31. december 2015

| Note |   | <u>2014</u>                      |
|------|---|----------------------------------|
|      |   | tkr.                             |
|      | <b>Aktiver</b>                                    |                                  |
| 1    | Investeringsjendomme.....                         | 110.788.275    80.986            |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>        | <b>110.788.275    80.986</b>     |
|      | <br><b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>               | <br><b>110.788.275    80.986</b> |
|      | Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....  | 315.671    496                   |
|      | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder ..... | 1.069.376    0                   |
|      | <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                | <b>1.385.047    496</b>          |
|      | <br><b>Likvide beholdninger .....</b>             | <br><b>1.166.441    3.900</b>    |
|      | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>              | <b>2.551.488    4.396</b>        |
|      | <br><b>AKTIVER I ALT .....</b>                    | <br><b>113.339.763    85.383</b> |



**Balance pr. 31. december 2015**

| <b>Note</b> |  | <b>2014</b>                |
|-------------|--|----------------------------|
|             |  | tkr.                       |
|             | <b>Passiver</b>  |                            |
|             | Selskabskapital .....                                    | 20.977.940 20.978          |
|             | Overført resultat .....                                  | -10.017.490 -42.449        |
| 2           | <b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....                           | <b>10.960.450 -21.471</b>  |
|             |  |                            |
| 3           | Kreditinstitutter i øvrigt.....                          | 101.118.315 0              |
|             | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....       | <b>101.118.315 0</b>       |
|             |  |                            |
|             | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser ..... | 0 104.313                  |
|             | Gæld til tilknyttede virksomheder.....                   | 0 23                       |
|             | Anden gæld .....   | 1.258.349 2.518            |
|             | Periodeafgrænsningsposter .....                          | 2.649 0                    |
|             | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....       | <b>1.260.998 106.854</b>   |
|             |  |                            |
|             | <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b> .....                     | <b>102.379.313 106.854</b> |
|             |  |                            |
|             | <b>PASSIVER I ALT</b> .....                              | <b>113.339.763 85.383</b>  |
|             |  |                            |
| 4           | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                            |
| 5           | Usikkerhed om indregning og måling                       |                            |



## Noter til årsrapporten

| Note     |   | <u>2014</u>                                 |
|----------|---|---|
|          |   | tkr.  |
| <b>1</b> | <b>Investeringssejendomme</b>   |   |
|          | Anskaffelsessum primo .....   | 133.745.741    133.746                      |
|          | Årets tilgang .....   | 0    0                                      |
|          | Anskaffelsessum ultimo .....  | <u>133.745.741</u> <u>133.746</u>           |
|          | Værdireguleringer primo .....   | -52.759.373    -52.577                      |
|          | Årets værdiregulering .....   | 29.801.907    -183                          |
|          | Værdiregulering ultimo .....  | <u>-22.957.466</u> <u>-52.759</u>           |
|          | <b>Investeringssejendomme i alt.....</b>  | <b><u>110.788.275</u>    <u>80.986</u></b>  |
| <b>2</b> | <b>Egenkapital</b>  |   |
|          | Selskabskapital   |   |
|          | Virksomhedskapital primo .....  | 20.977.940    20.978                        |
|          | Selskabskapital i alt.....  | <u>20.977.940</u> <u>20.978</u>             |
|          | Overført resultat   |   |
|          | Overført overskud eller tab primo .....   | -42.448.871    -45.213                      |
|          | Årets resultat .....  | 32.652.884    2.764                         |
|          | Kursregulering omregning fremmed valuta .....   | -221.503    0                               |
|          | Overført resultat i alt .....   | <u>-10.017.490</u> <u>-42.449</u>           |
|          | <b>Egenkapital i alt.....</b>   | <b><u>10.960.450</u>    <u>-21.471</u></b>  |
|          | Selskabets stamkapital udgør 100 kommanditistanparter à tkr. 311, eller i alt tkr. 31.100 |   |
|          | Heraf er tkr. 20.978 indbetalt.   |   |
| <b>3</b> | <b>Kreditinstitutter i øvrigt</b>   |   |
|          | Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet .....                          | 96.196.289    0                             |
|          | Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet .....                       | 4.922.026    0                              |
|          | <b>Langfristet del.....</b>   | <b>101.118.315    0</b>                     |
|          | Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet.....                           | 0    104.313                                |
|          | <b>Gæld til øvrige kreditinstitutter i alt .....</b>                                      | <b><u>101.118.315</u>    <u>104.313</u></b> |



## Noter til årsrapporten

Note

2014

tkr.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut tkr. 101.118 er der givet pant i investeringsejendom, bogført værdi tkr. 110.788.

**5 Usikkerhed om indregning og måling**

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er beregnet ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,33%.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 8,33 % opgjort til tkr. 110.788. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 8,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 105.470 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 5.318 før skat.

Ved et afkastkrav på 8 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 115.358 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 4.570 før skat.