

www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

K/S FSB Hamburg

Vestre Alle 9
3500 Værløse
CVR-nr. 31 47 51 39

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14. juni 2017

Sarah Vang Didrichsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S FSB Hamburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 14. juni 2017

Direktion

Sarah Vang Didrichsen

Brian Vang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S FSB Hamburg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FSB Hamburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 14. juni 2017

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S FSB Hamburg Vestre Alle 9 3500 Værløse
	CVR-nr.: 31 47 51 39
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 29. maj 2008
	Hjemsted: Furesø
Direktion	Sarah Vang Didrichsen Brian Vang
Revision	Addea Audit ApS Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Amaliegade 35, 1. 1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og udvikle ejendommen beliggende Gausstrasse 128-138, 22765 Hamburg, der er ejet gennem det tyske selskab, Gausstrasse 128-138 GmbH & Co. KG. Selskabet ejer halvdelen af det tyske selskab og indregner således 50% af kapitalandelene heri.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 331.371, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.179.240.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S FSB Hamburg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne kapitalandele i det tyske KG som linje for linje. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet som finansielle anlægsaktiver til indre værdi.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Aktiverne er mindsket med t.kr. 9.826 og egenkapitalen er uændret pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsepris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for K/S FSB Hamburg, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttotab		-109.400	-65.720
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-109.400	-65.720
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	5.311.350
Resultat før finansielle poster		-109.400	5.245.630
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	450.221	0
Finansielle indtægter	3	100.316	23.609
Finansielle omkostninger	4	-109.766	-387.246
Resultat før skat		331.371	4.881.993
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		331.371	4.881.993
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		450.221	0
Overført resultat		-118.850	4.881.993
		331.371	4.881.993

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	21.658.580
Materielle anlægsaktiver		0	21.658.580
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.027.284	0
Finansielle anlægsaktiver		8.027.284	0
Anlægsaktiver i alt		8.027.284	21.658.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	93.647
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.116.097	0
Andre tilgodehavender		0	683.355
Tilgodehavender		5.116.097	777.002
Omsætningsaktiver i alt		5.116.097	777.002
Aktiver i alt		13.143.381	22.435.582

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Kommanditkapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		434.322	0
Andre reserver		738.123	738.123
Overført resultat		5.906.795	6.025.645
Egenkapital	5	7.179.240	6.863.768
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.598.697
Selskabsdeltagere og ledelse		4.835.368	2.464.882
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.835.368	13.063.579
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	232.377
Banker	6	0	156.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.438	69.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		204.137	347.245
Anden gæld		855.198	1.702.259
Kortfristede gældsforpligtelser		1.128.773	2.508.235
Gældsforpligtelser i alt		5.964.141	15.571.814
Passiver i alt		13.143.381	22.435.582
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Kommandit- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis me- tode	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	0	738.123	6.025.645	6.863.768
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-15.899	0	0	-15.899
Årets resultat	0	0	0	-118.850	-118.850
Resultat i associerede virksomheder	0	450.221	0	0	450.221
Egenkapital 31. december 2016	100.000	434.322	738.123	5.906.795	7.179.240

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>450.221</u>	<u>0</u>
	<u>450.221</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>100.316</u>	<u>23.609</u>
	<u>100.316</u>	<u>23.609</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.450	12.172
Andre finansielle omkostninger	<u>100.316</u>	<u>375.074</u>
	<u>109.766</u>	<u>387.246</u>

Noter

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	9.604.243
Mellem 1 og 5 år	0	994.454
Langfristet del	0	10.598.697
Inden for et år	0	232.377
	<u>0</u>	<u>10.831.074</u>
 Selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	<u>4.835.368</u>	<u>2.464.882</u>
Langfristet del	4.835.368	2.464.882
Kortfristet del	0	0
	<u>4.835.368</u>	<u>2.464.882</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi t.kr 21.658 pr. 31. december 2015.

Noter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Vang

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-473926576050

IP: 93.165.148.201

2017-06-14 10:47:36Z

NEM ID 

Sarah Vang Didrichsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-842091817749

IP: 83.221.155.21

2017-06-19 11:38:36Z

NEM ID 

Morten Plenge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Audit Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:20580629

IP: 195.191.143.247

2017-06-19 12:20:59Z

NEM ID 

Sarah Vang Didrichsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-842091817749

IP: 83.221.155.21

2017-06-19 12:26:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V8H6W-WN4A7-BUU8B-7C7T5-Q55ML-1TPZ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>