

# **K/S Fackenburger Allee, Lübeck**

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 31475988

## **Årsrapport for 2016**

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-05-2017

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**K/S Fackenburger Allee, Lübeck**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for K/S Fackenburger Allee, Lübeck.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17-05-2017

### **Direktion**

Henrik Wulff Jørgensen

Kim Wrensted Jensen

Lizzy Frederiksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Fackenburger Allee, Lübeck

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fackenburger Allee, Lübeck for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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.

#### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

Kolding, den 17-05-2017

### Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling  
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor

**K/S Fackenburger Allee, Lübeck**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Fackenburger Allee, Lübeck c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	31475988
Stiftelsesdato	29-05-2008
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Henrik Wulff Jørgensen Kim Wrensted Jensen Lizzy Frederiksen
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning og drift af investeringsejendommene Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 126 t.kr. mod et underskud i 2015 på 444 t.kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Der henvises til beskrivelse af usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommene i note 1.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Fackenburger Allee, Lübeck for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt



## Anvendt regnskabspraksis

eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Skat

Der afsættes ikke skyldig og udskudt skat i årsrapporten, da et kommanditselskab ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	2	3.314.577	3.329.049
Andre eksterne omkostninger	3	-1.202.812	-1.232.839
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.111.765</b>	<b>2.096.210</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		31.172	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.142.937</b>	<b>2.096.210</b>
Andre finansielle indtægter	4	152.542	3
Finansielle omkostninger	5	-2.169.207	-2.539.789
<b>Resultat før skat</b>		<b>126.272</b>	<b>-443.576</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>126.272</b>	<b>-443.576</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		126.272	-443.576
<b>Resultatdisponering</b>		<b>126.272</b>	<b>-443.576</b>

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

**Balance 31.12.2016**

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6, 7	46.181.172	46.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.181.172</b>	<b>46.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.181.172</b>	<b>46.150.000</b>
Andre tilgodehavender	8	316.618	483.741
<b>Tilgodehavender</b>		<b>316.618</b>	<b>483.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.370</b>	<b>204</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>340.988</b>	<b>483.945</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.522.160</b>	<b>46.633.945</b>

## Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	9.054.400	7.754.400
Overført resultat		-5.177.128	-5.303.400
<b>Egenkapital</b>		<b>3.877.272</b>	<b>2.451.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.318.160	26.480.254
Gæld til banker		12.972.285	13.022.369
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>38.290.445</b>	<b>39.502.623</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.054.570	1.098.353
Gæld til banker		3.039.544	3.235.563
Anden gæld	11	260.329	346.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.354.443</b>	<b>4.680.322</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.644.888</b>	<b>44.182.945</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.522.160</b>	<b>46.633.945</b>
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

**Noter****1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsjendommene måles til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning.

Ejendommene er samlet værdiansat til 46.181 t.kr opgjort ud fra en forventet nettolejeindtægt for 2017 på 2.600 t.kr. og en afkastfaktor på 5,63 %.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2016	2015
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	3.314.577	3.329.049
	<b>3.314.577</b>	<b>3.329.049</b>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	857.045	817.021
Administrationsomkostninger	345.767	415.818
	<b>1.202.812</b>	<b>1.232.839</b>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	152.542	3
	<b>152.542</b>	<b>3</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritets- og bankrenter	2.158.424	2.420.226
Renter i øvrigt	9.028	7.489
Realiserede valutakurstab	1.755	112.074
	<b>2.169.207</b>	<b>2.539.789</b>

**6. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:**

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsjendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 2.600.000 DKK

Afkastkrav: 5,63%

Forventede handelsomkostninger: 0 %

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,13	-0,5	50.682.261	8.378.361
<b>5,63</b>	<b>0</b>	<b>46.181.172</b>	<b>3.877.272</b>
6,13	0,5	42.414.356	110.455

**Noter**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	46.152.281	46.152.281
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.152.281</b>	<b>46.152.281</b>
Dagsværdireguleringer primo	-2.281	0
Årets reguleringer	31.172	-2.281
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>28.891</b>	<b>-2.281</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.181.172</b>	<b>46.150.000</b>

**8. Andre tilgodehavender**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Tilgodehavende hos lejere	92.006	75.294
Tilgodehavender hos investorer	120.000	160.000
Tilgodehavende driftsregnskab	79.943	231.730
Øvrige tilgodehavender	24.669	16.717
	<b>316.618</b>	<b>483.741</b>

**9. Virksomhedskapital**

	<b>Kommanditist- indbetalinger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	7.754.400	-5.303.400	2.451.000
Årets resultat		126.272	126.272
Årets opkrævede indskud	1.300.000		1.300.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.054.400</b>	<b>-5.177.128</b>	<b>3.877.272</b>

Selskabskapitalen er udvidet med 79.062 kr. og andrager pr. 31.12.2016 5.890.399 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald 2-5 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.054.570	25.318.160	0
Gæld til banker	0	12.972.285	0
	<b>1.054.570</b>	<b>38.290.445</b>	<b>0</b>

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>11. Anden gæld</b>		
Ejendomsselskabet Fackenburger Allee, Lübeck ApS	148.730	142.752
Skyldige omkostninger	111.599	191.695
Depositum	0	11.959
	<b>260.329</b>	<b>346.406</b>

## Noter

### 12. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparekasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 4.441.750 EUR i Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.  
Transport i huslejeindtægter

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

Pantebrev nom. 1.700.000 EUR i Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.  
Transport i investorindbetalinger og debitorer.