

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

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

CVR-nr. 31475988

Årsrapport for 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-05-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01-05-2019

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 01-01-2018 - 31-12-2018, 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. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 01-05-2019

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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	01-01-2018 - 31-12-2018
Direktion	Henrik Wulff Jørgensen Kim Wrensted Jensen Lizzy Frederiksen
Revisor	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

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 220 t.kr. mod et overskud i 2017 på 153 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	2	3.509.090	3.435.665
Andre eksterne omkostninger	3	-1.340.662	-1.189.620
Bruttoresultat		2.168.428	2.246.045
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		139.145	65.224
Driftsresultat		2.307.573	2.311.269
Andre finansielle indtægter	4	0	3
Finansielle omkostninger	5	-2.087.670	-2.158.197
Resultat før skat		219.903	153.075
Årets resultat		219.903	153.075
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		219.903	153.075
Resultatdisponering		219.903	153.075

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6, 7	46.385.541	46.246.396
Materielle anlægsaktiver		46.385.541	46.246.396
Anlægsaktiver		46.385.541	46.246.396
Andre tilgodehavender	8	3.226	83.548
Tilgodehavender		3.226	83.548
Likvide beholdninger		15.389	28.100
Omsætningsaktiver		18.615	111.648
Aktiver		46.404.156	46.358.044

Balance 31.12.2018

	Note	31.12.2018 kr.	31.12.2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	10.254.400	9.854.400
Overført resultat		-4.804.150	-5.024.053
Egenkapital		5.450.250	4.830.347
Gæld til realkreditinstitutter		23.479.660	0
Gæld til banker		13.029.692	12.990.606
Langfristede gældsforpligtelser	10	36.509.352	12.990.606
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		844.749	25.348.044
Gæld til banker		3.265.194	2.895.682
Anden gæld	11	334.611	293.365
Kortfristede gældsforpligtelser		4.444.554	28.537.091
Gældsforpligtelser		40.953.906	41.527.697
Passiver		46.404.156	46.358.044
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Andre noteoplysninger	14		

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

Selskabet ejer 5 ejendomme med i alt 118 boliger og 12 erhvervslejemål i den tyske by Lübeck. Investeringsejendommene måles til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning.

Ejendommene er samlet værdiansat til 46.386 t.kr opgjort ud fra en nettolejeindtægt på 2.700 t.kr. og en afkastfaktor på 5,82%.

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.

	2018	2017
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	3.509.090	3.435.665
	3.509.090	3.435.665
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	774.836	756.516
Administrationsomkostninger	565.826	433.104
	1.340.662	1.189.620
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	3
	0	3
5. Finansielle omkostninger		
Prioritets- og bankrenter	1.964.413	2.093.196
Renter i øvrigt	7.911	9.166
Realiserede valutakurstab	115.346	55.835
	2.087.670	2.158.197

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 2.700.000 DKK

Afkastkrav: 5,82%

Forventede handelsomkostninger: 0 %

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,32	-0,5	50.744.446	9.809.155
5,82	0	46.385.541	5.450.250
6,32	0,5	42.716.252	1.780.960
		31.12.2018	31.12.2017

Noter

7. Investeringsejendomme

Kostpris primo	46.152.281	46.152.281
Kostpris ultimo	46.152.281	46.152.281
Dagsværdireguleringer primo	94.115	28.891
Årets reguleringer	139.145	65.224
Dagsværdireguleringer ultimo	233.260	94.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.385.541	46.246.396

8. Andre tilgodehavender

	31.12.2018	31.12.2017
Tilgodehavender hos investorer	0	80.000
Øvrige tilgodehavender	3.226	3.548
	3.226	83.548

9. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	9.854.400	-5.024.053	4.830.347
Årets resultat	0	219.903	219.903
Årets opkrævede indskud	400.000	0	400.000
Egenkapital ultimo	10.254.400	-4.804.150	5.450.250

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Noter

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	844.749	3.550.897	19.928.763
Gæld til banker	0	896.076	12.133.616
	844.749	4.446.973	32.062.379

31.12.2018

31.12.2017

11. Anden gæld

Ejendomsselskabet Fackenburger Allee, Lübeck ApS	161.833	155.137
Skyldige omkostninger	100.475	100.342
Øvrig gæld	0	2.370
Moms	2.923	7.239
Forudbetalt leje	69.380	28.277
	334.611	293.365

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.

14. Andre noteoplysninger

Medarbejdere

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017:3)

Selskabets ansatte omfatter direktion, der ikke modtager honorar.