



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 BONN & MINDEN**  
**VIBÆKVEJ 100, 5690 TOMMERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2016

---

Kenneth Johansson

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Bonn & Minden Vibækvej 100 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 31 47 59 96 Stiftet: 29. maj 2008 Hjemsted: Tommerup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Henrik Wulff Jørgensen Jørn Torp
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Bonn & Minden ApS
<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 Bonn & Minden.

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.

Tommerup, den 27. april 2016

Daglig ledelse

\_\_\_\_\_  
Henrik Wulff Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Jørn Torp

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Bonn & Minden*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bonn & Minden 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.

### 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 27. april 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 investeringsejendommene Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn, Petersilienstrasse 5 - 17 i Minden, Alleenstrasse 2 - 10 i Schwaikheim, Lerchenweg 4 - 5 i Linthe og Breubergweg 9b i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 858 tkr. mod et overskud på 113 tkr. i 2014.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 175 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et overskud før værdireguleringer i niveauet 1.100 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine langfristede gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 925 tkr. Det er ledelsens vurdering, at det likvide beredskab pr. 31. december 2015, 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 Bonn & Minden 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 fragå 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien 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 anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel 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>2.989.735</b>	<b>2.521.927</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		198.077	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.187.812</b>	<b>2.521.927</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.466	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.330.972	-2.409.193
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>858.306</b>	<b>112.734</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>858.306</b>	<b>112.734</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		858.306	112.734
<b>I ALT</b> .....		<b>858.306</b>	<b>112.734</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		61.409.700	61.409.700
Materielle anlægsaktiver.....	1	61.409.700	61.409.700
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>61.409.700</b>	<b>61.409.700</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		328.597	272.228
Andre tilgodehavender.....		269.657	355.028
Tilgodehavender.....		598.254	627.256
Likvider.....		545.972	507.214
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.144.226</b>	<b>1.134.470</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>62.553.926</b>	<b>62.544.170</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		4.374.641	4.199.642
Overført overskud.....		15.296.040	13.482.125
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>19.670.681</b>	<b>17.681.767</b>
Baden-Württembergischen Bank, nom. 2.680.000 EUR.....		17.090.196	17.480.372
Sparekassen Vendsyssel.....		9.105.588	9.168.765
Baden-Württembergischen Bank, nom. 1.710.000 EUR.....		9.257.978	9.722.870
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		3.706.251	4.661.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>39.160.013</b>	<b>41.033.867</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	924.046	901.261
Gæld til pengeinstitutter.....		2.466.194	2.450.846
Anden gæld.....		332.992	476.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.723.232</b>	<b>3.828.536</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>42.883.245</b>	<b>44.862.403</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>62.553.926</b>	<b>62.544.170</b>
 Eventualposter mv.	 4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	44.500.316
Afgang.....	-198.077
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>44.302.239</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	16.909.384
Årets værdireguleringer.....	198.077
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>17.107.461</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>61.409.700</b>

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 4 - 7 % for bolig, afhængigt af beliggenheden samt 6,7 % for erhverv, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

## Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.199.642	13.482.125	17.681.767
Indbetalt i året.....	174.999		174.999
Regulering af afledte finansielle instrumenter.....		955.609	955.609
Forslag til årets resultatdisponering.....		858.306	858.306
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>4.374.641</b>	<b>15.296.040</b>	<b>19.670.681</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2015 2.451.396 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Baden-Württembergischen Bank, nom. 2.680.000 EUR.....	17.893.372	17.524.702	434.506	0
Sparekassen Vendsyssel.....	9.168.765	9.105.588	0	0
Baden-Württembergischen Bank, nom. 1.710.000 EUR.....	10.211.131	9.747.518	489.540	0
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	4.661.860	3.706.251	0	0
	<b>41.935.128</b>	<b>40.084.059</b>	<b>924.046</b>	<b>0</b>

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	<b>4</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for engagement med Baden-Württembergischen Bank er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 2.560.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn. Pantebrev nom. 500.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn. Pantebrev nom. 910.000 EUR i Petersilienstrasse 5 - 17, Minden. Pantebrev nom. 550.000 EUR i Alleenstrasse 2 - 10, Schwaikheim. Pantebrev nom. 200.000 EUR i Lerchenweg 4 - 5, Linthe. Pantebrev nom. 190.000 EUR i Breubergweg 9b, Berlin. Transport i huslejeindtægter.  Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 1.198.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn, Petersilienstrasse 5 - 17, Minden, Alleenstrasse 2 - 10, Schwaikheim, Lerchenweg 4 -5, Linthe og Breubergweg 9b, Berlin. Pantebrev nom. 413.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn, Petersilienstrasse 5 - 17, Minden, Alleenstrasse 2 - 10, Schwaikheim, Lerchenweg 4 - 5, Linthe og Breubergweg 9b, Berlin. Transport i investorindbetalinger.	<b>5</b>