

K/S Düsseldorf & Duisburg

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

CVR-nr. 31622301

Årsrapport for 2016

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-05-2017

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for K/S Düsseldorf & Duisburg.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04-05-2017

Daglig ledelse

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Frank Perschke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Düsseldorf & Duisburg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Düsseldorf & Duisburg 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 (ESBA'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 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 ledelsen 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.

Odense, den 04-05-2017

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Anders Schweitz Jensen

Statsautoriseret revisor

K/S Düsseldorf & Duisburg

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Düsseldorf & Duisburg c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	31622301
Stiftelsesdato	07-08-2008
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Daglig ledelse	Palle Østergaard Niels Anthonisen Frank Perschke
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C CVR-nr.: 20222670

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Javastrasse 1-5, Duisburg og Ackerstrasse 183-185, Düsseldorf. Ejendommene er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 482 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2016 er positiv med 2.360 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der ikke i regnskabsåret konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

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 Düsseldorf & Duisburg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede 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. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Bygninger: 50 år, restværdi 0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	2.969.693	2.889.838
Andre eksterne omkostninger	2	-504.413	-552.204
Bruttoresultat		2.465.280	2.337.634
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-626.117	-626.117
Driftsresultat		1.839.163	1.711.517
Andre finansielle indtægter	3	101.186	0
Finansielle omkostninger	4	-1.458.022	-1.697.788
Resultat før skat		482.327	13.729
Årets resultat		482.327	13.729
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		482.327	13.729
Resultatdisponering		482.327	13.729

K/S Düsseldorf & Duisburg

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	30.489.753	31.115.870
Materielle anlægsaktiver		30.489.753	31.115.870
Anlægsaktiver		30.489.753	31.115.870
Andre tilgodehavender	6	47.058	102.368
Tilgodehavender		47.058	102.368
Likvide beholdninger		121.957	437.809
Omsætningsaktiver		169.015	540.177
Aktiver		30.658.768	31.656.047

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	2.464.330	2.264.320
Overført resultat		-104.791	-587.118
Egenkapital		2.359.539	1.677.202
Gæld til realkreditinstitutter	8	26.721.922	28.104.901
Langfristede gældsforpligtelser		26.721.922	28.104.901
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.284.558	1.257.065
Gæld til banker		55.162	377.085
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	237.587	239.794
Kortfristede gældsforpligtelser		1.577.307	1.873.944
Gældsforpligtelser		28.299.229	29.978.845
Passiver		30.658.768	31.656.047
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2016	2015
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.969.693	2.889.838
	2.969.693	2.889.838
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsomkostninger	351.018	361.371
Administrationsomkostninger	153.395	190.833
	504.413	552.204
3. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	101.186	0
	101.186	0
4. Andre finansielle omkostninger		
Realkreditinstitutter	1.089.268	1.138.330
Bank	350.125	459.235
Valutakursregulering	4.719	90.258
Øvrige finansielle omkostninger	13.910	9.965
	1.458.022	1.697.788
	31.12.2016	31.12.2015
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	34.353.821	34.353.821
Kostpris ultimo	34.353.821	34.353.821
Af- og nedskrivninger primo	-3.237.951	-2.611.834
Årets afskrivninger	-626.117	-626.117
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.864.068	-3.237.951
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.489.753	31.115.870
6. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos investorer	16.668	62.500
Øvrige tilgodehavender	5.075	0
Moms, DK	11.356	10.196
Tilgodehavende hos lejere	13.959	29.672
	47.058	102.368

Noter

7. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.264.320	-587.118	1.677.202
Årets resultat		482.327	482.327
Årets opkrævede indskud	200.010		200.010
Egenkapital ultimo	2.464.330	-104.791	2.359.539

Kommanditistindbetalingerne er udvidet med i årets løb med kr. 44.932 og andrager pr. 31. december 2016 kr. 2.227.336.

Restindskudsforpligtigelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald inden 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Forfald efter 5 år
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.950 TEUR	374.790	1.705.322	10.856.992
Sparkassen Vendsyssel, opr. nom. 1.145 TEUR	598.767	2.395.066	3.008.151
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.432 TEUR	311.001	1.393.241	7.363.149
	1.284.558	5.493.629	21.228.292

31.12.2016

31.12.2015

9. Anden gæld

Ejendomsselskabet Düsseldorf & Duisburg ApS	149.481	144.128
Skyldige omkostninger	44.895	48.681
Moms	43.211	46.985
	237.587	239.794

10. Eventualforpligtelser

Ingen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Stadt-Sparekasse Langenfeld er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.950.000 EUR i Javastrasse 1-5, Duisburg.

Pantebrev nom. 1.432.000 EUR i Ackerstrasse 183-185, Düsseldorf.

Transport i lejeindtægter.

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

Pantebrev nom. 1.300.000 EUR i Javastrasse 1-5, Duisburg og Ackerstrasse 183-185, Düsseldorf.

Transport i investorindbetalinger.

12. Medarbejderforhold

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.