

# **K/S Düsseldorf & Duisburg**

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

CVR-nr. 31622301

## **Årsrapport for 2015**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-05-2016

---

Steen Jæger  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29-04-2016

**Daglig ledelse**

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Frank Perschke

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Düsseldorf & Duisburg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Düsseldorf & Duisburg for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 29-04-2016

**BDO**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20222670

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## K/S Düsseldorf & Duisburg

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Daglig ledelse</b>	Palle Østergaard Niels Anthonisen Frank Perschke
<b>Revisor</b>	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

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 14 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 er positiv med 1.677 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 2015 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. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Gæld til realkreditinstitutter

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

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	2.889.838	2.740.316
Andre eksterne omkostninger	2	-552.204	-552.034
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.337.634</b>	<b>2.188.282</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-626.117	-626.119
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.711.517</b>	<b>1.562.163</b>
Finansielle indtægter	3	0	72.424
Finansielle omkostninger	4	-1.697.788	-1.755.662
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.729</b>	<b>-121.075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13.729</b>	<b>-121.075</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.729	-121.075
		<b>13.729</b>	<b>-121.075</b>

K/S Düsseldorf & Duisburg

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	31.115.870	31.741.985
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.115.870</b>	<b>31.741.985</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.115.870</b>	<b>31.741.985</b>
Andre tilgodehavender	6	102.368	45.511
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.368</b>	<b>45.511</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>437.809</b>	<b>128.289</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>540.177</b>	<b>173.800</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.656.047</b>	<b>31.915.785</b>

## Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	2.264.320	1.764.320
Overført resultat		-587.118	-600.847
<b>Egenkapital</b>		<b>1.677.202</b>	<b>1.163.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	28.104.901	29.281.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.104.901</b>	<b>29.281.167</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.257.065	609.309
Gæld til banker		377.085	653.217
Anden gæld	9	239.794	208.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.873.944</b>	<b>1.471.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.978.845</b>	<b>30.752.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.656.047</b>	<b>31.915.785</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	2.889.838	2.740.316
	<b>2.889.838</b>	<b>2.740.316</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	361.371	385.311
Administrationsomkostninger	190.833	166.723
	<b>552.204</b>	<b>552.034</b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	72.424
	<b>0</b>	<b>72.424</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkreditinstitutter	1.138.330	1.169.093
Bank	459.235	570.805
Valutakursregulering	90.258	0
Øvrige finansielle omkostninger	9.965	15.764
	<b>1.697.788</b>	<b>1.755.662</b>
	<b>1.697.788</b>	<b>1.755.662</b>
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	34.353.821	34.353.821
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.353.821</b>	<b>34.353.821</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.611.834	-1.985.717
Årets afskrivninger	-626.117	-626.119
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.237.951</b>	<b>-2.611.836</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.115.870</b>	<b>31.741.985</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos investorer	62.500	0
Tilgode driftsregnskab	29.672	30.870
Moms, DK	10.196	14.641
	<b>102.368</b>	<b>45.511</b>

## Noter

## 7. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	1.764.320	-600.847	1.163.473
Årets resultat		13.729	13.729
Årets opkrævede indskud	500.000		500.000
Egenkapital ultimo	<b>2.264.320</b>	<b>-587.118</b>	<b>1.677.202</b>

Kommanditistindbetalingerne er udvidet med i årets løb med kr. 286.257 og andrager pr. 31. december 2015 kr. 2.182.403.

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	357.540	1.188.571	11.864.158
Sparkassen Vendsyssel, opr. nom. 1.145 TEUR	601.030	2.404.119	3.656.848
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.432 TEUR	298.495	1.337.214	7.653.991
	<b>1.257.065</b>	<b>4.929.904</b>	<b>23.174.997</b>

31.12.2015

31.12.2014

## 9. Anden gæld

Ejendomsselskabet Düsseldorf & Duisburg ApS	144.128	141.353
Skyldig vedr. driftsregnskabet	0	16.271
Skyldige omkostninger	48.681	48.668
Moms	46.985	2.327
	<b>239.794</b>	<b>208.619</b>

## 10. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Pantebrev nom. 2.050.000 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.