

## **K/S Düsseldorf & Duisburg**

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 31622301

### **Årsrapport for 2019**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-04-2020

---

Steen Jæger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08-04-2020

### **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 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 regnskabsbrugere 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 08-04-2020

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

## 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	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Daglig ledelse</b>	Palle Østergaard Niels Anthonisen Frank Perschke
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

## 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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 934 t.kr., heraf er indregnet en dagsværdiregulering på 11 t.kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

### Usædvanlige forhold

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Düsseldorf & Duisburg for 2019 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.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt 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 eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

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. 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	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	2	3.063.970	3.068.654
Andre eksterne omkostninger	3	-948.200	-559.375
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.115.770</b>	<b>2.509.279</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		10.983	-50.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.126.753</b>	<b>2.459.279</b>
Andre finansielle indtægter	4	8	1.026
Finansielle omkostninger	5	-1.192.607	-1.396.038
<b>Resultat før skat</b>		<b>934.154</b>	<b>1.064.267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>934.154</b>	<b>1.064.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		934.154	1.064.267
<b>Resultatdisponering</b>		<b>934.154</b>	<b>1.064.267</b>

K/S Düsseldorf & Duisburg

Balance 31.12.2019

	Note	31.12.2019 kr.	31.12.2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6, 7	34.181.958	34.170.975
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>34.181.958</u>	<u>34.170.975</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>34.181.958</u>	<u>34.170.975</u>
Andre tilgodehavender	8	48.937	73.581
<b>Tilgodehavender</b>		<u>48.937</u>	<u>73.581</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>29.126</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>48.937</u>	<u>102.707</u>
<b>Aktiver</b>		<u>34.230.895</u>	<u>34.273.682</u>

## Balance 31.12.2019

	Note	31.12.2019 kr.	31.12.2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	2.489.330	2.589.330
Overført resultat		6.699.499	5.765.345
<b>Egenkapital</b>		<b>9.188.829</b>	<b>8.354.675</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	22.679.972	24.166.910
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.679.972</b>	<b>24.166.910</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.360.307	1.359.869
Gæld til banker		456.960	121.640
Anden gæld	11	544.827	270.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.362.094</b>	<b>1.752.097</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.042.066</b>	<b>25.919.007</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.230.895</b>	<b>34.273.682</b>
Begivenheder efter statusdagen	12		
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

## Noter

### 1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommen er værdiansat ud fra nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 8,00%. Nettolejeindtægten er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger. Selskabets ejendom består af flere lejemål, der er udlejet til detailbutikker.

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.

	2019	2018
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	3.063.970	3.068.654
	<b>3.063.970</b>	<b>3.068.654</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	772.904	409.327
Administrationsomkostninger	175.296	150.048
	<b>948.200</b>	<b>559.375</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	8	1.026
	<b>8</b>	<b>1.026</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkreditinstitutter	992.594	1.027.866
Bank	173.380	268.805
Valutakursregulering	10.453	84.502
Øvrige finansielle omkostninger	16.180	14.865
	<b>1.192.607</b>	<b>1.396.038</b>

## Noter

	31.12.2019	31.12.2018
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	34.353.821	34.353.821
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.353.821</b>	<b>34.353.821</b>
Dagsværdireguleringer primo	-182.846	-132.846
Årets reguleringer	10.983	-50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-171.863</b>	<b>-182.846</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.181.958</b>	<b>34.170.975</b>

**7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi**

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 2.733.000 kr.

Afkastkrav: 8,00%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,50%	-0,5	36.462.139	11.469.011
<b>8,00%</b>	<b>0</b>	<b>34.181.958</b>	<b>9.188.829</b>
8,50%	0,5	32.170.176	7.177.048

**8. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender hos investorer	0	0
Moms, DK	11.211	11.045
Tilgodehavende hos lejere	37.726	62.536
	<b>48.937</b>	<b>73.581</b>

## Noter

## 9. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.589.330	5.765.345	8.354.675
Årets resultat	0	934.154	934.154
Årets udlodning	-100.000	0	-100.000
Egenkapital ultimo	<b>2.489.330</b>	<b>6.699.499</b>	<b>9.188.829</b>

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## 10. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald inden 1 år	Forfald mellem 2-5 år	Forfald efter 5 år
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.950 TEUR	416.917	1.897.002	9.501.264
Stadt-Sparkasse Langenfeld, opr. nom. 1.432 TEUR	341.780	1.531.124	6.265.115
Sparkassen Vendsyssel, opr. nom. 1.145 TEUR	601.610	2.406.438	1.079.029
	<b>1.360.307</b>	<b>5.834.564</b>	<b>16.845.408</b>

31.12.2019

31.12.2018

## 11. Anden gæld

Ejendomsselskabet Düsseldorf & Duisburg ApS	169.637	162.615
Anden gæld	350.990	63.448
Moms	24.200	44.525
	<b>544.827</b>	<b>270.588</b>

## 12. Begivenheder efter statusdagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

## 13. Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

### **14. 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.

### **15. Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.