

# **K/S Altmarkt, Bottrop**

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

CVR-nr. 32100007

## **Årsrapport for 2017**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12-04-2018

---

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 Altmarkt, Bottrop**

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for K/S Altmarkt, Bottrop.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12-04-2018

### **Daglig ledelse**

Claus Hansen

Ole Barnholdt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til ejerne i K/S Altmarkt, Bottrop

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Altmarkt, Bottrop for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 12-04-2018

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling  
Statsautoriseret revisor  
mne5308

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**K/S Altmarkt, Bottrop**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Altmarkt, Bottrop c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32100007
Stiftelsesdato	21-04-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Daglig ledelse</b>	Claus Hansen Ole Barnholdt
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende i Bottrop i Tyskland

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 162 t.kr. mod et underskud 177 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet. Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2017 er positiv med 309 t.kr.

For det kommende år forventer selskabet et overskud før afskrivninger på niveau med 2017.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke i regnskabsåret konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

### Usædvanlige forhold

Der er 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 Altmarkt, Bottrop for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne fra 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. Optrædende 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. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.



## 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 liniære 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.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### 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

## K/S Altmarkt, Bottrop

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	1.081.665	1.064.256
Andre eksterne omkostninger	2	-427.272	-461.009
<b>Bruttoresultat</b>		<b>654.393</b>	<b>603.247</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-234.181	-234.181
<b>Driftsresultat</b>		<b>420.212</b>	<b>369.066</b>
Andre finansielle indtægter	3	259	40.124
Finansielle omkostninger	4	-582.206	-586.170
<b>Resultat før skat</b>		<b>-161.735</b>	<b>-176.980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-161.735</b>	<b>-176.980</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-161.735	-176.980
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-161.735</b>	<b>-176.980</b>

K/S Altmarkt, Bottrop

Balance 31.12.2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	11.117.628	11.351.809
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.117.628</b>	<b>11.351.809</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.117.628</b>	<b>11.351.809</b>
Andre tilgodehavender		48.924	33.528
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.924</b>	<b>33.528</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.285</b>	<b>183.209</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>164.209</b>	<b>216.737</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.281.837</b>	<b>11.568.546</b>

K/S Altmarkt, Bottrop

**Balance 31.12.2017**

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	3.099.690	2.899.690
Overført resultat	7	-2.791.097	-2.629.362
<b>Egenkapital</b>		<b>308.593</b>	<b>270.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.875.588	10.198.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>9.875.588</b>	<b>10.198.070</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		338.097	325.706
Gæld til banker		481.979	527.451
Anden gæld	9	251.072	218.482
Periodeafgrænsningsposter	10	26.508	28.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.097.656</b>	<b>1.100.148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.973.244</b>	<b>11.298.218</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.281.837</b>	<b>11.568.546</b>
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	1.081.665	1.064.256
	<b>1.081.665</b>	<b>1.064.256</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendomsomkostninger	224.908	280.219
Administrationsomkostninger	202.364	180.790
	<b>427.272</b>	<b>461.009</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	259	40.124
	<b>259</b>	<b>40.124</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Realkreditinstitutter	351.379	363.629
Bank	205.006	214.316
Valutakursreguleringer	17.185	1.247
Øvrige finansielle omkostninger	8.636	6.978
	<b>582.206</b>	<b>586.170</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.980.890	12.980.890
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.980.890</b>	<b>12.980.890</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.629.081	-1.394.900
Årets afskrivninger	-234.181	-234.181
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.863.262</b>	<b>-1.629.081</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.117.628</b>	<b>11.351.809</b>

## Noter

	31.12.2017	31.12.2016
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos investorer	15.000	10.683
Tilgodehavender hos lejere	26.507	19.994
Moms DK	3.054	2.851
	<u>44.561</u>	<u>33.528</u>

## 7. Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	2.899.690	-2.629.362	270.328
Årets resultat		-161.735	-161.735
Årets opkrævede indskud	200.000		200.000
Egenkapital ultimo	<u>3.099.690</u>	<u>-2.791.097</u>	<u>308.593</u>

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 116.490 kr. og andrager pr. 31.12.2017 2.943.865 kr. Restindskuddet udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 1 år	Forfald 2 -5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	338.097	7.171.877	2.405.915
	<u>338.097</u>	<u>7.171.877</u>	<u>2.405.915</u>

	31.12.2017	31.12.2016
<b>9. Anden gæld</b>		
Ejendomsselskabet Altmarkt, Bottrop ApS	147.696	141.634
Moms DE gæld	40.974	30.447
Skyldige omkostninger	62.402	46.401
	<u>251.072</u>	<u>218.482</u>

## 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	26.508	28.509
	<u>26.508</u>	<u>28.509</u>

## 11. Eventualforpligtelser

Ingen.

**K/S Altmarkt, Bottrop**

## **Noter**

### **12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.220.000 EUR i ALTmarkt 7, Bottrop.

Transport i huslejeindtægter.

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

Pantebrev nom. 537.000 EUR i Altmarkt 7, Bottrop.

Transport i investorindbetalinger.

### **13. Medarbejdere**

Selskabets ansatte omfatter alene direktører, der ikke modtager vederlag.