

# K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

co KS Administration  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 32477828

## Årsrapport for 2015

6. 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	10
Balance	11
Noter	13

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin.

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 03-05-2016

### Daglig ledelse

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Henrik Mortensen

### Bestyrelse

Palle Østergaard

Niels Anthonisen

Henrik Mortensen

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wendenschlossstrasse, Berlin 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 03-05-2016

**BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20222670

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Wendenschlossstrasse, Berlin co KS Administration Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	32477828
Stiftelsesdato	08-10-2009
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Bestyrelse</b>	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
<b>Daglig ledelse</b>	Palle Østergaard Niels Anthonisen Henrik Mortensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fællesvej 1 5000 Odense C CVR-nr.: 20222670

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendommen beliggende Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 901 t.kr. Selskabets resultat for 2015 anses for tilfredsstillende.

En tysk valuar har vurderet ejendommen til 4.445.000 Euro, hvilket er den anførte værdi af ejendommen pr. 31.12.2015 .

Der er ikke i 2015, som i tidligere år, foretaget regnskabsmæssige afskrivninger på 598 t.kr. jf. afsnit omkring ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført en opskrivning af egenkapitalen med 2.785 t.kr., hvilket fremgår af note 7, hvortil henvises.

For 2016 forventer selskabets ledelse et resultat på 1.086 t.kr. før eventuel værdireguleringer.

Selskabet har en ikke udnyttet trækingsret på kassekreditten på 500 t.kr. pr. 31.12.2015 og forventer en ikke udnyttet likviditetsberedskab på 600 t.kr. pr. 31.12.2016

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi, imod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke med tilstrækkelig sikkerhed har kunnet opgøres eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af indvirkningen på egenkapital og året resultat af praksisændringen.

### 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 Wendenschlossstrasse, Berlin for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Måling af selskabets investeringsejendommen til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver hermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringer er ikke tilrettet for sidste år. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af balancesummen med 2.785 tkr. som kan henføres til investeringsejendommen, mens egenkapitalen pr 1. januar 2015 er forøget med 2.785 tkr.

Selskabets resultat er i 2015 ikke påvirket af afskrivninger på 599 t.kr. som i sammenligningsåret 2014.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 i den periode som huslejen dækker til transaktionsdagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi, hvilket sædvanligvis svare 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

**K/S Wendenschlossstrasse, Berlin**

### **Anvendt regnskabspraksis**

transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsomkostninger, der er købt i fremmed valuta indregnes til kursen på transaktionsdagen.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	2.840.836	2.838.464
Andre eksterne omkostninger	2	-476.276	-386.639
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.364.560</b>	<b>2.451.825</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-598.600
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.364.560</b>	<b>1.853.225</b>
Finansielle indtægter	3	0	60.115
Finansielle omkostninger	4	-1.463.125	-1.460.846
<b>Resultat før skat</b>		<b>901.435</b>	<b>452.494</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>901.435</b>	<b>452.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		901.435	452.494
		<b>901.435</b>	<b>452.494</b>

K/S Wendenschlossstrasse, Berlin

**Balance 31.12.2015**

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	33.170.813	30.386.032
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.170.813</b>	<b>30.386.032</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>33.170.813</b>	<b>30.386.032</b>
Andre tilgodehavender	6	91.085	130.996
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.085</b>	<b>130.996</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>253.829</b>	<b>132.950</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>344.914</b>	<b>263.946</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.515.727</b>	<b>30.649.978</b>

**Balance 31.12.2015**

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	3.047.890	3.047.890
Reserve for opskrivninger		2.784.781	0
Overført resultat		724.298	-177.137
<b>Egenkapital</b>		<b>6.556.969</b>	<b>2.870.753</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	25.075.109	26.048.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.075.109</b>	<b>26.048.779</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.039.810	1.007.628
Gæld til banker		607.081	505.539
Anden gæld	9	236.758	217.279
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.883.649</b>	<b>1.730.446</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.958.758</b>	<b>27.779.225</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.515.727</b>	<b>30.649.978</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Andre noteoplysninger	11		

## Noter

	31.12.2015	31.12.2014
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	2.840.836	2.838.464
	<b>2.840.836</b>	<b>2.838.464</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendommens driftsudgifter	229.032	223.432
Administrationsomkostninger	247.244	163.207
	<b>476.276</b>	<b>386.639</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Realiserede kursgevinster	0	60.115
	<b>0</b>	<b>60.115</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	1.369.740	1.386.573
Renteomkostninger i øvrigt	6.903	74.273
Realiserede valutakurstab	86.482	0
	<b>1.463.125</b>	<b>1.460.846</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	33.255.591	33.255.591
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.255.591</b>	<b>33.255.591</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.869.559	-2.270.959
Ændring som følge af praksisændring	2.869.559	0
Årets afskrivninger	0	-598.600
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.869.559</b>
Ændring som følge af praksisændring	-84.778	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-84.778</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.170.813</b>	<b>30.386.032</b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende lejere	0	43.875
Driftsregnskab	79.898	46.756
Øvrig tilgodehavender	0	35.641
Tilgodehavende moms DK	11.187	4.724
	<b>91.085</b>	<b>130.996</b>

## Noter

### 7. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Reserver for opskrivning	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.047.890		-177.137	2.870.753
Praksisændring for værdiansættelse af ejendommen		2.784.781		2.784.781
Årets resultat			901.435	901.435
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.047.890</b>	<b>2.784.781</b>	<b>724.298</b>	<b>6.556.969</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2015 3.990.168 kr.

Resttindskudsforpligtigelsen udgør 217.980 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

### 8. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald ef. 5 år
Sparekassen Holstein, opr. nom. 3.200 TEUR	636.835	20.194.634	
Sparekassen Vendsyssel, opr. nom. 1.211 TEUR	402.975	1.611.900	3.268.575
	<b>1.039.810</b>	<b>21.806.534</b>	<b>3.268.575</b>
		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>

### 9. Anden gæld

Ejendomsselskabet Wendenschlossstrasse, Berlin ApS	140.621	138.056
Skyldige omkostninger	96.137	79.223
	<b>236.758</b>	<b>217.279</b>

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Pantebrev nom. 3.200.000 EUR i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i huslejeindtægter.

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

Pantebrev nom. 1.360.000 Euro i Wendenschlossstrasse 324, Berlin.

Transport i investorindbetalinger.

### 11. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.