

**K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig  
Christian X's Vej 56-58  
8260 Viby J  
CVR-nr. 29773963**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bo Helligsøe

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig  
Christian X's Vej 56-58  
8260 Viby J

CVR-nr.: 29773963

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 87334488

Telefax: 87334489

E-mail: post@crescendo.dk

### **Bestyrelse**

Mads P.S. Lorenzen

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Det bekræftes fortsat at reglerne for at fravælge revisionen fortsat er overholdt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 10.05.2016

## Bestyrelse

Mads P.S. Lorenzen

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 10.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet blev stiftet den 4. august 2006 og har siden erhvervet ejendomme:

Flurstück 5337, 5339/2 og 5336/1, beliggende Freisingerstrasse 77, D-85445 Schwaig.

Medio 2007 erhvervede selskabet den udvidelse af ejendommen, der blev opført i 2006/2007.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2015 udviser et underskud på 5.022 t.kr. Selskabets balance udviser pr. 31. december 2015 en egenkapital på 5.320 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret og indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Regnskabsårets reguleringer til 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		5.743.565	5.672.477
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.531.629)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.200.787	979.425
Andre eksterne omkostninger		<u>(888.928)</u>	<u>(788.432)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>523.795</b>	<b>5.863.470</b>
Andre finansielle indtægter		65.844	162.862
Andre finansielle omkostninger		<u>(5.611.304)</u>	<u>(4.577.288)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(5.021.665)</u></b>	<b><u>1.449.044</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.021.665)</u>	<u>1.449.044</u>
		<b><u>(5.021.665)</u></b>	<b><u>1.449.044</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		67.200.000	72.711.161
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>67.200.000</u>	<u>72.711.161</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>67.200.000</u>	<u>72.711.161</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.041.793	2.620.356
Andre tilgodehavender		1.279.732	2.421.896
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.321.525</u>	<u>5.042.252</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.209.053</u>	<u>944.987</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>6.530.578</u>	<u>5.987.239</u>
<b>Aktiver</b>		<u>73.730.578</u>	<u>78.698.400</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Øvrige reserver		17.263.000	17.263.000
Overført overskud eller underskud		<u>(13.443.169)</u>	<u>(8.421.504)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.319.831</u></b>	<b><u>10.341.496</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		62.966.576	61.792.919
Gæld til tilknyttede virksomheder		191.495	182.547
Anden gæld		<u>1.586.932</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>64.745.003</u></b>	<b><u>61.975.466</u></b>
Bankgæld		1.909.609	2.996.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.122	286.760
Anden gæld		<u>1.554.013</u>	<u>3.098.632</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.665.744</u></b>	<b><u>6.381.438</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>68.410.747</u></b>	<b><u>68.356.904</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.730.578</u></b>	<b><u>78.698.400</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Øvrige reser- ver kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	17.263.000	(8.421.504)	10.341.496
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(5.021.665)</u>	<u>(5.021.665)</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>17.263.000</u></b>	<b><u>(13.443.169)</u></b>	<b><u>5.319.831</u></b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrators og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne involveret ved måling af ejendommen

#### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

#### *Drifts- og markedsrisici*

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

#### *Renterisici*

Selskabet er eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>72.711.161</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>72.711.161</u></b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>(5.511.161)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(5.511.161)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>67.200.000</u></b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Der er ikke langfristet gæld til forfald efter 5 år.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 66.655 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (ejerpantebrev nom. 73.133 t.kr./9.800 t.eur).

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.200 t.kr. (2014; 72.711 t.kr.)

Endvidere er der for gælden stillet følgende sikkerheder:

Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne kontante indskud samt i deres solidariske hæftelse. Hæftelsen udgør 4.700 t.eur./35.074 t.kr.

Transport i lejeindtægter.

Transport i bygningsforsikring samt lejetabsforsikring.