

## **K/S Glocken Strasse, Lüneburg**

c/o InvestorService A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26835089

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. april 2016

---

Astrid Meldgaard Anthonisen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Glocken Strasse, Lüneburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

I bestyrelsen:

---

Hans Christian Løbger (formand)

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Glocken Strasse, Lüneburg

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 en 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 en 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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.

København, den 28. april 2016

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Glocken Strasse, Lüneburg c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26835089 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Lüneburg 2002 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Hans Christian Løbger (formand)
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30700228

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 5.048.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 1.542.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.615.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 3.156.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 14.265.

### Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioriteteslån hos Berlin Hyp udløber den 28. oktober 2016. Selskabet har et stående tilbud fra Berlin Hyp om at forlænge finansieringen til medio 2017, men grundet salgsovervejelser vedr. selskabets ejendom, har selskabet på nuværende tidspunkt valgt ikke at udnytte denne mulighed.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,25 (744,36 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **BALANCEN**

#### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### **Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		5.448.364	5.443.160
Driftsomkostninger	1	-80.267	-1.068.185
<b>Nettoleje</b>		<b>5.368.097</b>	<b>4.374.975</b>
Administrationsomkostninger	2	-320.157	-320.506
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.047.940</b>	<b>4.054.469</b>
Finansielle indtægter	4	7	14.995
Finansielle omkostninger	5	-3.506.383	-3.558.296
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>1.541.564</b>	<b>511.168</b>
Værdireguleringer	3	1.614.900	1.274.745
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.156.464</b>	<b>1.785.913</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.156.464	1.785.913
		<b>3.156.464</b>	<b>1.785.913</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	76.863.750	76.669.080
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>76.863.750</b></u>	<u><b>76.669.080</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>76.863.750</b></u>	<u><b>76.669.080</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	28.003	27.319
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>28.003</b></u>	<u><b>27.319</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>612.927</b></u>	<u><b>183.286</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>640.930</b></u>	<u><b>210.605</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>77.504.680</b></u>	<u><b>76.879.685</b></u>

## BALANCE PR. 31. december 2015

## PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		3.333.920	3.333.920
Overført resultat		10.930.722	7.774.258
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8</b>	<b><u>14.264.642</u></b>	<b><u>11.108.178</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld Berlin Hyp	9	0	39.029.279
Prioritetsgæld Vestjysk Bank	10	18.406.694	18.758.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.406.694</u></b>	<b><u>57.788.063</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld Berlin Hyp	9	39.128.378	967.668
Prioritetsgæld Vestjysk Bank	10	400.000	400.000
Bankgæld, kassekredit Vestjysk Bank		3.916.276	4.159.777
Dagsværdi af rente-SWAP		557.936	2.128.115
Anden gæld	11	290.320	327.884
Periodeafgrænsningsposter		540.434	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>44.833.344</u></b>	<b><u>7.983.444</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>63.240.038</u></b>	<b><u>65.771.507</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>77.504.680</u></b>	<b><u>76.879.685</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets finansiering	13		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	40.870	40.819
Skatter og afgifter	13.245	13.284
Vedligeholdelse	26.152	1.014.082
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>80.267</b>	<b>1.068.185</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	224.025	218.561
Revision	21.000	21.000
Bestyrelseshonorar	27.000	26.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Rådgivning, Tyskland	32.829	38.399
Gebyrer m.v.	5.677	7.565
Diverse omkostninger	6.407	4.732
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>320.157</b>	<b>320.506</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 6	194.670	-172.010
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 9+10	0	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9+10	-149.949	132.567
Regulering af dagsværdi rente-SWAP	1.570.179	1.314.188
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.614.900</b>	<b>1.274.745</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	7	114
Renter, debitorer	0	1.025
Kursgevinst, valuta	0	13.856
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>7</b>	<b>14.995</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetslån, Berlin Hyp	2.026.165	2.064.885
Renter, prioritetslån, Vestjysk Bank	1.223.736	1.250.567
Renter, kassekredit, Vestjysk Bank	237.630	233.510
Renter, komplementarselskab	9.512	9.289
Renter, øvrige	124	45
Kurstab, valuta	9.216	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.506.383</b>	<b>3.558.296</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	65.350.339	65.350.339
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	65.350.339	65.350.339
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	11.318.741	11.490.751
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret	194.670	-172.010
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	11.513.411	11.318.741
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>76.863.750</b>	<b>76.669.080</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo EUR	10.300.000	10.300.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	7,00%	7,00%
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms Danmark	28.003	27.319
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>28.003</b>	<b>27.319</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 15.154	3.333.920	2.438.920
Ændring i året	0	895.000
	<hr/>	<hr/>
	3.333.920	3.333.920
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.666.080	18.666.080
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	84.846	84.846
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	7.774.258	5.988.345
Overført af årets resultat	3.156.464	1.785.913
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	10.930.722	7.774.258
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.264.642</b>	<b>11.108.178</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld Berlin Hyp</b>		
Prioritetsgæld Berlin Hyp, til optagelseskurs	39.119.464	40.089.368
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld Berlin Hyp, nominelt EUR	5.243.334	5.373.334
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-92.421	-2.752
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	101.335	-89.669
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	8.914	-92.421
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>39.128.378</b>	<b>39.996.947</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld Berlin Hyp, dagsværdi EUR	5.243.334	5.373.334
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	39.029.279
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	39.029.279
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	39.128.378	967.668
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld Vestjysk Bank</b>		
Prioritetsgæld Vestjysk Bank, til optagelseskurs	18.805.182	19.205.886
Prioritetsgæld Vestjysk Bank, nominelt EUR	2.520.160	2.573.860
Værdiregulering, primo	-47.102	-4.204
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	48.614	-42.898
Værdiregulering, ultimo	1.512	-47.102
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>18.806.694</b>	<b>19.158.784</b>
Prioritetsgæld Vestjysk Bank, dagsværdi EUR	2.520.160	2.573.860
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.806.694	17.158.784
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.600.000	1.600.000
Langfristet del, i alt	18.406.694	18.758.784
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	400.000
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Lüneburg 2002 ApS	136.344	133.144
Skyldig moms, Tyskland	86.557	39.264
Skyldige omkostninger	67.419	155.476
	<b>290.320</b>	<b>327.884</b>

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 76.864 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

**13 Selskabets finansiering**

Selskabets 1. prioriteteslån hos Berlin Hyp udløber den 28. oktober 2016. Selskabet har et stående tilbud fra Berlin Hyp om at forlænge finansieringen til medio 2017, men grundet salgsovervejelser vedr. selskabets ejendom, har selskabet på nuværende tidspunkt valgt ikke at udnytte denne mulighed.