martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 16 17 04 45

K/S Düren

c/o ncn Consulting GmbH, Hermodsvej 14, 4873 Væggerløse

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 26 05 83 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2015.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Düren.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 22. maj 2015

Direktion

Thomas Svingfors Olesen

Bestyrelse

Thomas Svingfors Olesen
Formand

Jens Tange

Daniel Madié

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Düren

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Düren for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Dagsværdien af selskabets ejendom er pr. 31. december 2013 af selskabets ledelse fastsat til 17.139 t.kr. Tidligere revisor har taget forbehold for dagsværdien, da den ikke var sandsynliggjort eller dokumenteret, hvorfor vi ikke har grundlag for at vurdere denne. Dagsværdien af selskabets ejendom er korrekt sandsynliggjort pr. 31. december 2014, men eftersom dagsværdien ved regnskabsårets begyndelse påvirker opgørelsen af årets resultat, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat og sammenligningstal for 2013.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån. Selskabets 1. prioritetslån udløber den 30. april 2015. Selskabets 2. prioritetslån skal ligeledes genforhandles årligt den 1. maj. Vi henviser til note 1 - afsnittet "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet underforudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Risskov, den 22. maj 2015

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Düren c/o ncn Consulting GmbH Hermodsvej 14 4873 Væggerløse	
	CVR-nr.:	26 05 83 17
	Stiftet:	21. maj 2001
	Hjemsted:	Guldborgsund
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Svingfors Olesen, Formand Jens Tange Daniel Madié	
Direktion	Thomas Svingfors Olesen	
Komplementar	ApS Düren Komplementar	
Revision	Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 2 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter værdireguleringer udgør -272 t.kr. mod 745 t.kr. sidste år. Værdiregulering af ejendom udgør for -763 t.kr. mod 0 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der foregår på nuværende tidspunkt forhandlinger omkring refiansering af selskabets 1. prioritetslån. Selskabets 2. prioritetslån skal ligeledes genforhandles årligt den 1. maj. Ledelsen forventer, at der opnås refinansiering og aflægger på baggrund heraf årsrapporten med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Düren er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**1.082.041**	**1.392.513**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-762.990	0
	Driftsresultat	**319.051**	**1.392.513**
	Andre finansielle indtægter	57	77
	Øvrige finansielle omkostninger	-590.969	-648.027
	Resultat før skat	**-271.861**	**744.563**
	Årets resultat	**-271.861**	**744.563**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	744.563
	Disponeret fra overført resultat	-271.861	0
	Disponeret i alt	**-271.861**	**744.563**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	16.375.920	17.138.910
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.375.920	17.138.910
	Anlægsaktiver i alt	**16.375.920**	**17.138.910**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	330.209	173.848
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	136.561	147.570
	Tilgodehavender i alt	466.770	321.418
	Likvide beholdninger	132.028	280.899
	Omsætningsaktiver i alt	**598.798**	**602.317**
	Aktiver i alt	**16.974.718**	**17.741.227**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	4.990.760	4.679.996
5	Overført resultat	-605.708	-333.847
	Egenkapital i alt	**4.385.052**	**4.346.149**
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	9.051.899	10.126.899
	Gæld til pengeinstitutter	3.152.584	3.097.547
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	212.065	0
	Anden gæld	173.118	170.632
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.589.666	13.395.078
	Gældsforpligtelser i alt	**12.589.666**	**13.395.078**
	Passiver i alt	**16.974.718**	**17.741.227**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	2014	2013

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder. Selskabets 1. prioritetslån udløber 30. april 2015. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets forsatte drift. Der foreligger på nuværende tidspunkt forhandlinger omkring refinansering. Selskabets 2. prioritetslån skal genforhandles årligt den 1. maj. Ledelsen forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fremskaffe den nødvendige likviditet til at fortsætte driften.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Noter

		31/12 2014	31/12 2013
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	23.799.107	23.799.107
	Kostpris ultimo	**23.799.107**	**23.799.107**
	Regulering til dagsværdi primo	-6.660.197	-6.660.197
	Årets regulering til dagsværdi	-762.990	0
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-7.423.187**	**-6.660.197**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**16.375.920**	**17.138.910**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Anvendt afkastkrav er 8,1%.

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms-portefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
8,60	15.424	16.376	-952
7,60	17.453	16.376	1.077

4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	4.679.996	4.079.996
	Kontant kapitaludvidelse	400.000	600.000
	Kontant kapitalnedsættelse	-89.236	0
		4.990.760	**4.679.996**

Noter

		31/12 2014	31/12 2013
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-333.847	-1.078.410
	Årets overførte overskud eller underskud	-271.861	744.563
		-605.708	**-333.847**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	9.051.899	0	9.051.899	10.126.899
	9.051.899	**0**	**9.051.899**	**10.126.899**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt pengeinstitutter, 12.204 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 16.376 t.kr., samt transport i lejeindtægter.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med NCN Immobilien Management GmbH, der tidligst kan ophøre 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør 257 t.kr.