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 M & N Consult ApS, Nathejrevej 4, 4873 Væggerløse

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 26 05 83 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016..

Niels Chr. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

6 Anvendt regnskabspraksis

9 Resultatopgørelse

10 Balance

12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 20. maj 2016

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 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

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 20. maj 2016

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Düren c/o M & N Consult ApS Nathejrevej 4 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 ejendom henvises til note 1 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter værdiregulering udgør 438 t.kr. mod 491 t.kr. sidste år. Værdiregulering for ejendom udgør 0 t.kr. mod -763 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Selskabet har i 2014 nedskrevet ejendommen med 763 t.kr. Dette burde være gjort tidligere, hvilket er rettet i denne årsrapport. Sammenligningstal er rettet. Tilpasningen påvirker ikke årets resultat eller egenkapital.

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.

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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**1.075.235**	**1.082.041**
	Driftsresultat	**1.075.235**	**1.082.041**
	Andre finansielle indtægter	6.980	57
	Øvrige finansielle omkostninger	-644.395	-590.969
	Årets resultat	**437.820**	**491.129**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	437.820	491.129
	Disponeret i alt	**437.820**	**491.129**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	16.375.920	16.375.920
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.375.920	16.375.920
	Anlægsaktiver i alt	**16.375.920**	**16.375.920**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	185.875	330.209
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	143.389	136.561
	Tilgodehavender i alt	329.264	466.770
	Likvide beholdninger	410.899	132.028
	Omsætningsaktiver i alt	**740.163**	**598.798**
	Aktiver i alt	**17.116.083**	**16.974.718**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	4.990.760	4.990.760
5	Overført resultat	-167.889	-605.708
	Egenkapital i alt	**4.822.871**	**4.385.052**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	10.059.451	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.059.451	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.074.600	9.051.899
	Gæld til pengeinstitutter	816.490	3.152.584
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	212.065
	Anden gæld	342.671	173.118
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.233.761	12.589.666
	Gældsforpligtelser i alt	**12.293.212**	**12.589.666**
	Passiver i alt	**17.116.083**	**16.974.718**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	2015	2014

1. 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.

På grund af de markedsmæssige forhold kan der være usikkerhed ved værdiansættelsen. Afkastkrav mv. fremgår af note vedrørende investeringsejendom.

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	23.799.107	23.799.107
	Kostpris ultimo	**23.799.107**	**23.799.107**
	Regulering til dagsværdi primo	-7.423.187	-7.423.187
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-7.423.187**	**-7.423.187**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**16.375.920**	**16.375.920**

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 under hensyn til eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

2015	8,10%
2014	8,10%

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,6%	15.424	16.376	-952
7,6%	17.453	16.376	1.077

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2015
Bestyrelse	5%	0	143.389

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	4.990.760	4.679.996
	Kontant kapitaludvidelse	0	400.000
	Kontant kapitalnedsættelse	0	-89.236
		4.990.760	**4.990.760**

Kommanditkapitalen udgør 11.000.000 kr.

5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-605.709	-1.096.837
	Årets overførte overskud eller underskud	437.820	491.129
		-167.889	**-605.708**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	**Restgæld efter 5 år**	**Gæld i alt 31/12 2015**	**Gæld i alt 31/12 2014**
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	9.051.899
Gæld til pengeinstitutter	1.074.600	5.761.051	11.134.050	0
	1.074.600	**5.761.051**	**11.134.050**	**9.051.899**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 11.950 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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 171 t.kr.