

# **K/S Waren**

Råensvej 1, 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 98 92 96

## **Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2018.

---

**Nikolaj Jalili-Trudslev**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Likvidatorpåtegning                              | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Likvidatorberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Likvidatorberetning                              | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Noter                                            | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Likvidatorpåtegning

---

Likvidator har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Waren.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Likvidatorberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. april 2018

### Likvidator

Nikolaj Jalili-Trudslev  
Likvidator

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i K/S Waren

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Waren for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om likvidatorberetningen

Likvidator er ansvarlig for likvidatorberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke likvidatorberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidatorberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse likvidatorberetningen og i den forbindelse overveje, om likvidatorberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om likvidatorberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidatorberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidatorberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Aalborg, den 18. april 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Jørgen Jensen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10118

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Waren  
Råensvej 1  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 98 92 96  
Stiftet: 29. juli 2005  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Likvidationens indtræden: 6. december 2017  
Indrykning i erhvervsstyrelsens  
edb-informationssystem: 6. december 2017  
3-måneders fristen er udløbet: 7. marts 2018

**Likvidator**

Nikolaj Jalili-Trudslev, Likvidator

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Likvidatorberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af erhvervsejendomme beliggende Dietrich- Bornhoeffer-Strasse, 13-14, D-17192, Waren, Tyskland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 3.028 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Ejendommen er i årets løb afhændet med et positivt resultat.

Kommanditselskabet ventes solvent likvideret i 2018.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                                     | 2017<br>kr.      | 2016<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>1.406.927</b> | <b>1.791</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 1.713.633        | 0             |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>3.120.560</b> | <b>1.791</b>  |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 318.237          | 231           |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -411.276         | -291          |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>3.027.521</b> | <b>1.731</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |               |
| Overføres til overført resultat                          | 3.027.521        | 1.731         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>3.027.521</b> | <b>1.731</b>  |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                          |                       |
|--------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2017<br/>kr.</u>      | <u>2016<br/>t.kr.</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                          |                       |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | <u>0</u>                 | <u>22.470</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>0</u>                 | <u>22.470</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u><b>0</b></u>          | <u><b>22.470</b></u>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                          |                       |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 32.067                   | 30                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 23.714.366               | 10.790                |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>42.662</u>            | <u>0</u>              |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>23.789.095</u>        | <u>10.820</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>935.717</u>           | <u>5</u>              |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u><b>24.724.812</b></u> | <u><b>10.825</b></u>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <u><b>24.724.812</b></u> | <u><b>33.295</b></u>  |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                       |                   |               |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| <u>Note</u>                           | 2017<br>kr.       | 2016<br>t.kr. |
| <b>Egenkapital</b>                    |                   |               |
| Virksomhedskapital                    | 700.375           | 700           |
| Overført resultat                     | 23.827.701        | 20.800        |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>24.528.076</b> | <b>21.500</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 0                 | 11.078        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0                 | 11.078        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 156.505           | 634           |
| Anden gæld                            | 40.231            | 83            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 196.736           | 717           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>196.736</b>    | <b>11.795</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>24.724.812</b> | <b>33.295</b> |

## Noter

|                                                    | 2017<br>kr.       | 2016<br>t.kr.       |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                     |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 401.871           | 291                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | 9.405             | 0                   |
|                                                    | <b>411.276</b>    | <b>291</b>          |
|                                                    |                   |                     |
|                                                    | 31/12 2017<br>kr. | 31/12 2016<br>t.kr. |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                     |
| Kostpris 1. januar 2017                            | 21.235.659        | 21.236              |
| Afgang i årets løb                                 | -21.235.659       | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>                  | <b>0</b>          | <b>21.236</b>       |
|                                                    |                   |                     |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017            | 1.233.929         | 1.234               |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver        | -1.233.929        | 0                   |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>  | <b>0</b>          | <b>1.234</b>        |
|                                                    |                   |                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>     | <b>0</b>          | <b>22.470</b>       |

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i årets løb afhændet deres investeringsejendom med en positiv avance, hvilket er indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Waren er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de modifikationer, som likvidationen medfører.

### 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabets regnskab belastes ikke med skatter, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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

---

Investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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