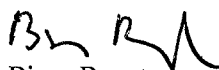


K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck

Årsrapport for 2013
(8. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 04. juli 2014



Bjørn Bengtsson
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup
CVR-nr.:	29 16 79 31
Stiftet:	02.05.2005
Hjemsted:	Gentofte
Regnskabsår:	1. januar 2013 - 31. december 2013
Tegning af selskabet:	Virksomheden tegnes af den samlede bestyrelse i forening eller af 2 bestyrelsesmedlemmer eller komplementaren alene.
Bestyrelse	Bjørn Bengtsson
Komplementar	Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup
Direktion i kom- plementarselskabet	Bjørn Bengtsson

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

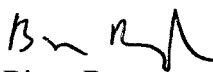
Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. juli 2014

I direktionen for
Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS


Bjørn Bengtsson

I bestyrelsen:


Bjørn Bengtsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende 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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1 der omhandler going concern. Vi er enige i beskrivelserne.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse at selskabets ikke fuldt ud har indberettet dansk moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse at selskabets årsregnskab er aflagt efter den i årsregnskabslovens fastsatte frist hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Søborg, den 4. juli 2014

RÅDGIVNINGSGRUPPEN

Registreret Revisionsanpartsselskab

Johnny Karleby
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende Geninerstrasse 133-135, Lübeck

Udvikling i året

Selskabets ejerkreds er i året blevet ændret for såvidt angår 94% af andelene. Den nye ejerkreds har løbende tilført midler til selskabet, så selskabet har kunne overholde sine afdragsforpligtelser, idet selskabets aktivitet ikke er tilstrækkelig til at overholde de skærpede afdragsvilkår som selskabets långivere har stillet krav om med virkning fra den 1.1.2012.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1, hvor der redegøres for forudsætningerne for selskabets fortsatte drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -93.255.500.

Egenkapitalen udgør kr. -82.649.658.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen i selskabets hovedejer er efter regnskabsåret blevet anholdt og sigtet for pyramidespil m.v. Siden januar 2013 har der ikke været kontakt til hovedejeren.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck for 1. januar 2013 - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursregulering af gæld i udenlandsk valuta.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

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, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
BRUTTORESULTAT		9.679.688	10.674.724
Finansielle indtægter	2	0	12
Finansielle omkostninger	3	<u>-5.523.043</u>	<u>-5.718.285</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		4.156.645	4.956.451
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		<u>-90.201.347</u>	<u>-8.312.673</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-86.044.702</u></u>	<u><u>-3.356.222</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>-86.044.702</u>	<u>-3.356.222</u>
Disponeret i alt		<u><u>-86.044.702</u></u>	<u><u>-3.356.222</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	4	<u>37.301.500</u>	<u>130.557.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>37.301.500</u>	<u>130.557.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.301.500</u>	<u>130.557.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.862	63.923
Andre tilgodehavender		22.719	54.257
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>701.268</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>835.849</u>	<u>118.180</u>
Likvide midler		<u>150.727</u>	<u>2.412.741</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>986.576</u>	<u>2.530.921</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>38.288.076</u></u>	<u><u>133.087.921</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-13	31/12-12
EGENKAPITAL:			
Stamkapital	5	5.242.910	4.496.880
Overført overskud		<u>-79.935.740</u>	<u>6.108.962</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-74.692.830</u>	<u>10.605.842</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	6	103.008.050	109.606.403
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>32.344</u>	<u>136.679</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>103.040.394</u>	<u>109.743.082</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	7.907.918	7.908.024
Bankgæld		465.057	1.057.779
Varekreditorer og skyldige omkostninger		0	26.415
Anden gæld		<u>1.567.537</u>	<u>3.746.779</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.940.512</u>	<u>12.738.997</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>112.980.906</u>	<u>122.482.079</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.288.076</u>	<u>133.087.921</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets økonomiske stilling er i væsentlig grad afhængigt af om der kan opnås aftaler med selskabets långivere om en ændret afvikling af selskabets gæld. Kan der ikke opnås ændret afviklingsvilkår vil ledelsen forsøge at få solgt ejendommen, idet selskabets ejerkreds efter det oplyste ikke er istand til at tilfører selskabet likviditet.

2 Finansielle indtægter	2013	2012
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter, øvrige	<u>0</u>	<u>12</u>
Finansielle indtægter i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>12</u></u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	9.531	9.855
Renteomkostninger, øvrige	<u>5.513.512</u>	<u>5.708.430</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u><u>5.523.043</u></u>	<u><u>5.718.285</u></u>

4 Anlægsoversigt

	31/12-13	31/12-12
--	-----------------	-----------------

Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme:

Kostpris 1. januar 2013	149.838.462	149.838.462
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>149.838.462</u>	<u>149.838.462</u>
Værdiregulering 1. januar 2013	-19.281.462	-11.144.869
Årets værdiregulering	<u>-93.255.500</u>	<u>-8.136.593</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....	<u>-112.536.962</u>	<u>-19.281.462</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2013	<u><u>37.301.500</u></u>	<u><u>130.557.000</u></u>

Noter

5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar	4.496.880	6.108.962	10.605.842	
Indbetaling	746.030		746.030	
Årets resultat	0	-86.044.702	-86.044.702	
I alt	<u>5.242.910</u>	<u>-79.935.740</u>	<u>-74.692.830</u>	
		31/12-13	31/12-12	
Den kontante del af stamkapital udgør		<u>5.242.910</u>	<u>4.496.880</u>	
Indbetalt 1.1.2008		1.762.000	1.762.000	
Kontant indbetalt 2012.....		2.734.880	2.734.880	
Kontant indbetalt 2013.....		746.030	746.030	
Kontant indbetalt pr. 31.12.2013		<u>5.242.910</u>	<u>4.496.880</u>	
Den hertil svarende stamkapital udgør 200 kommanditanparter a 100.000 kr.		<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	
Ændring i stamkapitalen i perioden 01.01.2008 - 31.12.2013:				
Stamkapital 01.01.2008		20.000.000	20.000.000	
Ændringer 2008 - 2013		0	0	
Stamkapital 31.12.2013		<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	
	31/12-13	Afdrag	Restgæld	Nominel
6 Langfristede gældsforpligtelser	Kursværdi	næste år	efter 5 år	gæld
West Immo 7,25 mill Euro	59.867.214	0	54.087.175	54.087.175
West Immo 4,1 mill Euro	14.268.693	4.923.798	0	13.482.494
Finansielt Stabilitet - DKK	<u>36.780.061</u>	<u>2.984.120</u>	<u>20.889.120</u>	<u>36.780.061</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.915.968</u>	<u>7.907.918</u>	<u>74.976.295</u>	<u>104.349.730</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristede gældsforpligtelser er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 37.301.500.

Til sikkerhed for ejers gældsforpligtelser opstået i forbindelse med erhvervelsen af selskabet, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 37.301.500.