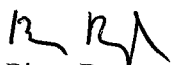


K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck

Årsrapport for 2014
(9. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 09. juli 2015


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 2014 - 31. december 2014
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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

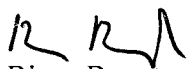
Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juli 2015

I direktionen for
Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS


Bjørn Bengtsson

I bestyrelsen:


Bjørn Bengtsson

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udvikling i året

I tidligere regnskabsåret har ledelsen forsøgt at komme i kontakt med 94% ejeren af selskabet. Det er ikke lykkedes og ledelsen har herefter drevet virksomheden videre i tæt samarbejde med de involverede banker.

I regnskabsåret har selskabets ledelse i samarbejde med de involverede banker, valgt at tilbagetage ejerandelen på 94%, da indbetalingsforpligtelserne på disse anparter var misligholdt.

Selskabets hovedlejer er i juli 2013 gået konkurs, hvilket har medført tab af lejeindtægt. Konkursboet har valgt at afvikle aktiviteten ved en kontrolleret afvikling. Denne afvikling har medført lejebetaling, men denne er ophørt.

Selskabets ledelse har forsøgt at finde ny lejer til ejendommen, men det har ikke været muligt da der er begrænsninger på anvendelse af ejendommen i henhold til den givet byggetilladelse. Som følge af den begrænset anvendelsesmulighed har ledelsen valgt at nedskrive selskabets ejendom til forventet realisationsværdi med den nuværende anvendelsesmulighed.

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. 238.410.

Egenkapitalen udgør kr. -74.454.420.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er taget i bruglige pant af selskabets 1. prioritetslångiver, med henblik på at optimere driften / afstå ejendommen. Selskabets ledelse har indgået aftale med 1. prioritetslångiveren om at de afholder samtlige omkostninger vedr. ejendommen samt betaler moms m.v. således at selskabet og ledelsen ikke bliver pålagt personlig ansvar for manglende betalinger af moms m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 finansiel 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 finansiel post.

Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
BRUTTORESULTAT		3.505.028	9.679.688
Finansielle indtægter	2	248.945	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.432.063</u>	<u>-5.523.043</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		321.910	4.156.645
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		<u>-83.500</u>	<u>-90.201.347</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>238.410</u>	<u>-86.044.702</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>238.410</u>	<u>-86.044.702</u>
Disponeret i alt		<u>238.410</u>	<u>-86.044.702</u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-14	31/12-13
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	4	<u>37.218.000</u>	<u>37.301.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>37.218.000</u>	<u>37.301.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.218.000</u>	<u>37.301.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		159.442	111.862
Andre tilgodehavender		265.816	22.719
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>701.268</u>
Tilgodehavender i alt		<u>425.258</u>	<u>835.849</u>
Likvide midler		<u>155.710</u>	<u>150.727</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>580.968</u>	<u>986.576</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>37.798.968</u></u>	<u><u>38.288.076</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-14	31/12-13
EGENKAPITAL:			
Stamkapital	5	5.242.910	5.242.910
Overført overskud		<u>-79.697.330</u>	<u>-79.935.740</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-74.454.420</u>	<u>-74.692.830</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	6	0	103.008.050
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>0</u>	<u>32.344</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>103.040.394</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	110.623.045	7.907.918
Bankgæld		0	465.057
Modtagne forudbetalinger fra lejere		88.491	0
Varekreditorer og skyldige omkostninger		0	0
Anden gæld		<u>1.541.852</u>	<u>1.567.537</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>112.253.388</u>	<u>9.940.512</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>112.253.388</u>	<u>112.980.906</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.798.968</u>	<u>38.288.076</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er i øjeblikke uden indsigt i økonomien i ejendommen idet 1. prioritetslångiveren har taget ejendommen i brugelig pant med henblik på optimering / salg af ejendommen. Selskabets ledelse har indgået en aftale med 1. prioritetslångiveren om at holde selskabskonstruktionen intakt indtil der er en afklaring på optimering / salg af ejendommen.

Selskabet vil derfor med overvejende sandsynlighed blive lukket i løbet af den kommende tid, uden at være i stand til at honorere sin kreditorer.

2 Finansielle indtægter	2014	2013
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter, øvrige	<u>248.945</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>248.945</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	637	9.531
Renteomkostninger, øvrige	<u>3.431.426</u>	<u>5.513.512</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.432.063</u>	<u>5.523.043</u>

4 Anlægsoversigt

	31/12-14	31/12-13
--	-----------------	-----------------

Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme:

Kostpris 1. januar 2014	149.838.462	149.838.462
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>149.838.462</u>	<u>149.838.462</u>
Værdiregulering 1. januar 2014	-112.536.962	-19.281.462
Årets værdiregulering	<u>-83.500</u>	<u>-93.255.500</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	<u>-112.620.462</u>	<u>-112.536.962</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2014	<u>37.218.000</u>	<u>37.301.500</u>

Noter

5 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar	5.242.910	-79.935.740	-74.692.830	
Indbetaling	0		0	
Årets resultat	0	238.410	238.410	
I alt	<u>5.242.910</u>	<u>-79.697.330</u>	<u>-74.454.420</u>	
		31/12-14	31/12-13	
Den kontante del af stamkapital udgør		<u>5.242.910</u>	<u>5.242.910</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. 31.12.2014		<u>5.242.910</u>	<u>5.242.910</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 - 31.12.2014:				
Stamkapital 01.01.2008		20.000.000	20.000.000	
Ændringer 2008 - 2014		<u>0</u>	<u>0</u>	
Stamkapital 31.12.2014		<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	
	31/12-14	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
6 Langfristede gældsforpligtelser	Kursværdi			
West Immo 7,25 mill Euro	59.733.200	59.733.200	0	53.966.100
West Immo 4,1 mill Euro	14.236.748	14.236.748	0	13.452.312
Finansielt Stabilitet - DKK	<u>36.653.097</u>	<u>36.653.097</u>	0	<u>36.653.097</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.623.045</u>	<u>110.623.045</u>	<u>0</u>	<u>104.071.509</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristede gældsforpligtelser er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 37.218.000.

Til sikkerhed for ejers gældsforpligtelser opstået i forbindelse med erhvervelsen af selskabet, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 37.218.000.