

## **K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck**

c/o HB Ejendomsadministration ApS

Strandagervej 10

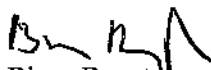
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 16 79 31

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017



Bjørn Bengtsson

dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	29 16 79 31
<b>Stiftet:</b>	02.05.2005
<b>Hjemsted:</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Tegning af selskabet:</b>	Virksomheden tegnes af den samlede bestyrelse i forening eller af 2 bestyrelsesmedlemmer eller komplementaren alene.
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Bengtsson
<b>Komplementar</b>	Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Bjørn Bengtsson

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 forventet 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 12. juni 2017

I direktionen for  
Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS

  
Bjørn Bengtsson

I bestyrelsen:

  
Bjørn Bengtsson

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Udvikling i året**

Selskabets ejendom blev taget under tvangsforvaltning ultimo 2014 og selskabet har således ikke kunne varetage sine ejerbeføjelser, herunder forestå driften af ejendommen.

Selskabet har ikke modtaget et regnskab fra tvangsforvalteren for driften af selskabets ejendom for året 2015 og 2016, hvorfor det ikke er muligt at udarbejde et regnskab visende selskabets indtægter og udgifter fra driften af ejendommen.

Det udarbejdet regnskab basere sig således på den danske bogføringskreds samt oplysninger tilgået i forbindelse med at ejendommen blev taget i tvangsforvaltning. Der er ikke modtaget opgørlser fra långivere om hvad gælden er efter realisationen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som beskrevet under "udvikling i året" så har selskabets ledelse ikke haft indsigt i driften af selskabets tidligere ejendom for årene 2015 og 2016. Der er således væsentlig usikkerhed om hvorvidt gælden er større end den bogførte værdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -34.877.

Egenkapitalen udgør kr. -67.075.490.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ledelse har dialog med selskabets långivere om en afvikling af gælden ved en gældseftergivelse - der er endnu ikke opnået nogen aftale.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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

Spec.	Note	2016	2015
Lejeindtægt .....		0	0
1 Ejendomsomkostninger .....		<u>0</u>	<u>0</u>
DÆKNINGSBIDRAG .....		0	0
2 Administrationsomkostninger .....		<u>-34.877</u>	<u>-143.193</u>
BRUTTORESULTAT .....		-34.877	-143.193
3 Finansielle indtægter .....	3	0	0
4 Finansielle omkostninger .....	4	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....		-34.877	-143.193
5 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....		<u>0</u>	<u>7.557.000</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-34.877</u></u>	<u><u>7.413.807</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>-34.877</u>	<u>7.413.807</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-34.877</u></u>	<u><u>7.413.807</u></u>

**Balance**

<b>Spec.</b>	<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>	<b>31/12-15</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
	Materielle anlægsaktiver:			
	Investeringsjendomme .....	5	<u>0</u>	<u>44.775.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>0</u>	<u>44.775.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>0</u>	<u>44.775.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
	Likvide midler .....		<u>251</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>251</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT .....		<u>251</u>	<u>44.775.000</u>

## Balance

### PASSIVER

Spec.	Note	31/12-16	31/12-15
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Stamkapital .....		5.242.910	5.242.910
Overført overskud .....		<u>-72.318.400</u>	<u>-72.283.523</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	6	<u>-67.075.490</u>	<u>-67.040.613</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Finansieringsinstitutter.....		65.345.612	110.120.612
6 Anden gæld .....		<u>1.730.129</u>	<u>1.695.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>67.075.741</u>	<u>111.815.613</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>67.075.741</u>	<u>111.815.613</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>251</u>	<u>44.775.000</u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift .....	1		
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling .....	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		

## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom er blevet solgt og det har medført en væsentligt tab som selskabet ikke kan honorere. Selskabets ledelse forhandler med långiverene om en eftergivelse af gælden.

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

### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Selskabet har ikke fået indsigt i økonomien efter ejendommen er blevet solgt af 1. prioritetslångiveren. Der er således væsentlig usikkerhed om de indregnede indtægter og udgifter fra ejendommens drift for 2015 og 2016, samt gælden til finansieringskilderne.

<b>3 Finansielle indtægter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....		
Renteindtægter, øvrige .....		
Finansielle indtægter i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....		
Renteomkostninger, øvrige .....		
Finansielle omkostninger i alt .....	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

<b>5 Anlægsoversigt</b>	<b>31/12-16</b>	<b>31/12-15</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme:</b>			
Kostpris 1. januar 2016 .....	149.838.462	149.838.462	
Afgang .....	<u>-149.838.462</u>	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2016 .....	<u>0</u>	<u>149.838.462</u>	
Værdiregulering 1. januar 2016 .....	-105.063.462	-112.620.462	
Årets værdiregulering .....	<u>105.063.462</u>	<u>7.557.000</u>	
Værdiregulering 31. december 2016.....	<u>0</u>	<u>-105.063.462</u>	
Dagsværdi pr. 31. december 2016 .....	<u>0</u>	<u>44.775.000</u>	
<b>6 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	5.242.910	-72.283.523	-67.040.613
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>-34.877</u>	<u>-34.877</u>
Egenkapital ultimo .....	<u>5.242.910</u>	<u>-72.318.400</u>	<u>-67.075.490</u>
	<b>31/12-16</b>	<b>31/12-15</b>	
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Kapitalandele, 200 stk. á nominelt kr. 100.000 .....	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	
(af selskabskapitalen er DKK opkrævet 5.249.910 og resten må anses for uerholdelige)			

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med finansieringsinstitutter er der givet transport i resthæftelsen kr. 14.750.090, som dog må anses for uerholdelig.