



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S SENEFELDER PLATZ, BERLIN

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2014

Simon Madsen

CVR-NR. 29 14 81 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Senefelder Platz, Berlin c/o Hansen & Nøttrup A/S Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 29 14 81 71 Stiftet: 20. oktober 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Søren Juul Larsen Ole Martin Pilgaard
Komplementar	Ejendomsselskabet Senefelder Platz, Berlin ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Senefelder Platz, Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2014

Daglig ledelse

Søren Juul Larsen

Ole Martin Pilgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Senefelder Platz, Berlin

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Senefelder Platz, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 vores revision 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.

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 3. februar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Senefelder Platz, Berlin.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Senefelder Platz, Berlin for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.804.071	1.752.635
Af- og nedskrivninger.....		-413.401	-413.402
DRIFTSRESULTAT		1.390.670	1.339.233
Andre finansielle indtægter.....		694	742
Andre finansielle omkostninger.....		-1.210.698	-1.340.212
ÅRETS RESULTAT		180.666	-237
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		180.666	-237
I ALT		180.666	-237

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		21.978.641	22.392.043
Materielle anlægsaktiver.....	1	21.978.641	22.392.043
ANLÆGSAKTIVER.....		21.978.641	22.392.043
Tilgodehavende hos lejere.....		17.901	15.597
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	32.814
Andre tilgodehavender.....		2.478	13.590
Tilgodehavender.....		20.379	62.001
Likvider.....		536.797	478.915
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		557.176	540.916
AKTIVER.....		22.535.817	22.932.959

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.514.300	3.026.840
Overført overskud.....		-2.333.267	-3.061.894
EGENKAPITAL.....	2	1.181.033	-35.054
SEB, nom. 2.080.000 EUR.....		12.666.833	13.105.282
Sparekassen Vendsyssel, nom. 1.013.394,36 EUR.....		4.932.619	5.522.069
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		1.389.470	1.937.431
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	18.988.922	20.564.782
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	893.399	871.412
Gæld til pengeinstitutter.....		1.105.909	1.198.601
Anden gæld.....		366.554	333.218
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.365.862	2.403.231
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.354.784	22.968.013
PASSIVER.....		22.535.817	22.932.959
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	24.638.924
Kostpris 31. december 2013.....	24.638.924
Afskrivninger 1. januar 2013.....	2.246.881
Årets afskrivninger	413.402
Afskrivninger 31. december 2013.....	2.660.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	21.978.641

Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	3.026.840	-3.061.894	-35.054
Indbetalt i året.....	487.460		487.460
Valutakursreguleringer.....		547.961	547.961
Forslag til årets resultatdisponering.....		180.666	180.666
Egenkapital 31. december 2013.....	3.514.300	-2.333.267	1.181.033

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 483.003 kr. og andrager pr. 31. december 2013 3.475.174 kr. selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
SEB, nom. 2.080.000 EUR.....	13.521.635	13.105.107	438.274	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 1.013.394,36 EUR.....	5.977.128	5.387.744	455.125	3.835.210
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.937.431	1.389.470	0	0
	21.436.194	19.882.321	893.399	3.835.210

Eventualposter mv.
Ingen.

4

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for engagement med SEB AG er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 2.080.000 EUR i Kollwitzstrasse 17-19, Metzger Strasse 45, Berlin.

Primær transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 1.085.000 EUR i Kollwitzstrasse 17-19, Metzger Strasse 45, Berlin.

Transport i investorindbetalinger.