

# **K/S Stadthagen**

CVR-nr. 24 25 39 02

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.05.15

Stefan Vrang  
Dirigent



---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Stadthagen  
c/o Stefan Heine Vrang  
Svankærvej 3  
2720 Vanløse  
Hjemsted: Vanløse  
CVR-nr.: 24 25 39 02

---

**Bestyrelse**

---

Hasse Brangstrup, formand  
Ole Saugmann Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for K/S Stadthagen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 12. maj 2015

**Bestyrelsen**

Hasse Brangstrup  
Formand

Ole Saugmann Rasmussen

**Til ejerne i K/S Stadthagen****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stadthagen for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, Selskabets fortsatte drift kræver løbende tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af drifts-omkostninger ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer umiddelbart, at der er en vis usikkerhed i forholdet om investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet. I det tilfælde, at investorerne ikke kan indbetale de for 2015 budgetterede indskud, vil ledelsen indlede forhandlinger med selskabets 2. prioritets långiver om lånevilkårene for dette lån og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 af forhandlinger med selskabet bankforbindelse om forlængelse af lån t. DKK 2.910. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den nævnte forlængelse kan opnås. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge ved udgangen af november måned 2015. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forlængelsen af lånet opnås. Selskabet er i afsluttende forhandlinger med lejer om den fremtidige vedligeholdelse og lejevilkårene og forventer at tillæg til lejeaftale kan indgås inden 30. juni 2015 og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

**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.

København, den 12. maj 2015

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Greve

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Am Bahnhof 18, Stadthagen, Tyskland.

**Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 336.513 mod DKK 128.443 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.148.104.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har aftalt forlængelse af opsigelsesperioden for lejeaftalen til 30. november 2015.

Selskabet er i løbende forhandlinger med vores udenlandske bankforbindelse om lån på t. DKK 2.910. Ledelsen har en forventning om at lånet kan forlænges ved udgangen af november måned 2015, hvor næste rentetilpasning finder sted.

Ledelsen bedømmer umiddelbart, at der er en vis usikkerhed i forholdet om investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet. I det tilfælde, at investorerne ikke kan indbetale de for 2015 budgetterede indskud, vil ledelsen indlede forhandlinger med selskabets 2. prioritets långiver om lånevilkårene for dette lån.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>916.180</b>	<b>917.950</b>
Andre eksterne omkostninger	-114.839	-332.122
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>801.341</b>	<b>585.828</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>801.341</b>	<b>585.828</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-125.465	-125.748
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>675.876</b>	<b>460.080</b>
Andre finansielle indtægter	36	385
Andre finansielle omkostninger	-339.399	-332.022
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-339.363</b>	<b>-331.637</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>336.513</b>	<b>128.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	336.513	128.443
<b>I alt</b>	<b>336.513</b>	<b>128.443</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.786.985	11.939.707
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.786.985</b>	<b>11.939.707</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.786.985</b>	<b>11.939.707</b>
	Andre tilgodehavender	7.762	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.762</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>66.452</b>	<b>66.474</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>74.214</b>	<b>66.474</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.861.199</b>	<b>12.006.181</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Virksomhedskapital	14.911.800	14.911.800
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-9.109.725	-9.109.725
	Overført resultat	-1.653.971	-1.978.252
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.148.104</b>	<b>3.823.823</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.372.618	2.910.596
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.504.808	4.260.230
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.877.426</b>	<b>7.170.826</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	537.978	729.808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.477	67.001
	Anden gæld	214.214	214.723
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>835.669</b>	<b>1.011.532</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.713.095</b>	<b>8.182.358</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.861.199</b>	<b>12.006.181</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

**Skatter**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter nettometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital fratrækkes i virksomhedskapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets fortsatte drift kræver løbende tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostninger ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer umiddelbart, at der kan være en vis usikkerhed i forholdet om investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet. I det tilfælde, at investorerne ikke kan indbetale de budgetterede indskud vil ledelsen forhandle med 2. prioritetslångiver om vilkårene for dette lån og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet er i løbende forhandlinger med vores udenlandske bankforbindelse om lån på t. DKK 2.910. Ledelsen har en forventning om at lånet kan forlænges ved udgangen af november måned 2015, hvor næste rentetilpasning finder sted. Selskabet er i afsluttende forhandlinger med lejer om den fremtidige vedligeholdelse og lejevilkårene og forventer at tillæg til lejeaftale kan indgås inden 30. juni 2015 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	13.940.605
Kostpris pr. 31.12.14	13.940.605
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	2.028.155
Afskrivninger i året	125.465
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	2.153.620
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	11.786.985

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	14.911.800	-9.509.725	-2.106.267
Valutakursregulering	0	0	-428
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	400.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	128.443
Saldo pr. 31.12.13	14.911.800	-9.109.725	-1.978.252
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	14.911.800	-9.109.725	-1.978.252
Valutakursregulering	0	0	-12.232
Forslag til resultatdisponering	0	0	336.513
Saldo pr. 31.12.14	14.911.800	-9.109.725	-1.653.971

#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	537.978	2.910.596	3.489.954
Kreditinstitutter i øvrigt	0	4.504.808	4.410.680
I alt	537.978	7.415.404	7.900.634

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.911 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.787.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 4.505 er der givet pant i grunde og bygninger hvis mæssige værdi udgør t.DKK 11.787.