



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 KAULSDORFER STRASSE, BERLIN
REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016**

Lars Bach Andersen

CVR-NR. 28 15 21 32

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | |
| Virksomhedsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 4-5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Noter..... | 12-13 |

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|--|
| Virksomheden | K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V |
| | CVR-nr.: 28 15 21 32 Stiftet: 4. november 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Daglig ledelse | Steen Møller Jensen Dorthe Riber Joan Laurberg Mathiassen |
| Komplementar | Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. april 2016

Daglig ledelse

Steen Møller Jensen

Dorthe Riber

Joan Laurberg Mathiassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der opnås ny finansiering eller forlængelse af førsteprioritetslånet i 2016. Ledelsen vurderer dog, at såfremt at et salg af ejendommen ikke har fundet sted eller ny finansiering ikke er på plads inden tidsfristen for førsteprioritetens udløb, vil førsteprioriteten kunne forlænges i lighed med tidligere, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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 29. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Kaulsdorfer Strasse 94, Berlin. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskaber har realiseret et resultat på -2.053 tkr. mod 297 tkr. sidste år.

Selskabets førsteprioritet hos Hypothekenbank Frankfurt udløb december 2015, og Hypothekenbank Frankfurt har meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Engagementet er midlertidig forlænget til 30. september 2016.

Selskabets ledelse har som følge af ovenstående arbejdet på en forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer dog uden resultat. En forlængelse af lejekontrakten er en forudsætning for at kunne finde finansiering andet steds. Et alternativ til ny finansiering er et salg af ejendommen, og selskabet har pt. modtaget et købstilbud på 1.100 t.euro fra en tysk investor. Selskabets ledelse arbejder derfor videre med et salg af ejendommen.

Selskabets ejendom er som konsekvens af ovenstående salgstilbud nedskrevet til forventet salgspris, hvilket har påvirket årets resultat negativt med 2.345 tkr.

Det er ledelsens opfattelse at engagementet hos Hypothekenbank Frankfurt kan forlænges i en kortere periode efter 30. september 2016, såfremt selskabets ejendom endnu ikke er afhændet på dette tidspunkt eller det er lykket at finde finansiering andet sted. Ledelsen aflægger derfor regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.

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 Kaulsdorfer Strasse, Berlin for 2015 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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 udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

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.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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 | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 936.871 | 936.175 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -2.560.037 | -215.160 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1.623.166 | 721.015 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 12 | 17.843 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -430.096 | -442.065 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2.053.250 | 296.793 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -2.053.250 | 296.793 |
| I ALT | | -2.053.250 | 296.793 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 8.160.000 | 10.720.037 |
| Materielle anlægsaktiver..... | | 8.160.000 | 10.720.037 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 8.160.000 | 10.720.037 |
| Tilgodehavende hos lejere..... | | 11.882 | 5.927 |
| Andre tilgodehavender..... | | 35.221 | 11.128 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 3.544 | 3.535 |
| Tilgodehavender..... | | 50.647 | 20.590 |
| Likvider..... | | 651.845 | 219.781 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 702.492 | 240.371 |
| AKTIVER..... | | 8.862.492 | 10.960.408 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger..... | | 1.216.130 | 1.091.130 |
| Overført overskud..... | | -945.882 | 1.107.368 |
| EGENKAPITAL..... | 1 | 270.248 | 2.198.498 |
| Ringkjøbing Landbobank, nom. 474.000 EUR..... | | 920.151 | 1.153.038 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 2 | 920.151 | 1.153.038 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 2 | 6.784.032 | 7.029.114 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 582.218 | 273.011 |
| Anden gæld..... | | 305.843 | 306.747 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 7.672.093 | 7.608.872 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 8.592.244 | 8.761.910 |
| PASSIVER..... | | 8.862.492 | 10.960.408 |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 5 | | |

NOTER

Note

Egenkapital

1

| | Kommanditist- indbetalinger | Overført overskud | I alt |
|--|--------------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 1.091.130 | 1.107.368 | 2.198.498 |
| Indbetalt i året..... | 125.000 | | 125.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -2.053.250 | -2.053.250 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 1.216.130 | -945.882 | 270.248 |

Selskabskapitalen er nedsat i årets løb med 982.368 og andrager pr. 31. december 2015 1.208.834 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

| | 1/1 2015 gæld i alt | 31/12 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Hypothekenbank Frankfurt, nom. 880.000 EUR..... | 5.123.078 | 4.937.820 | 4.937.820 | 0 |
| Ringkjøbing Landbobank, nom. 474.000 EUR..... | 1.388.256 | 1.155.966 | 235.815 | 0 |
| Hypothekenbank Frankfurt, nom. 287.000 EUR..... | 1.670.818 | 1.610.397 | 1.610.397 | 0 |
| | 8.182.152 | 7.704.183 | 6.784.032 | 0 |

Eventualposter mv.

Ingen.

3

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for engagement med Hypothekenbank Frankfurt er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.167.000 EUR i Kaulsdorfer Strasse 94, Berlin.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 560.000 EUR i Kaulsdorfer Strasse 94, Berlin.

Transport i investorindbetalinger.

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

5

Selskaber har realiseret et resultat på -2.053 tkr. mod 297 tkr. sidste år.

Selskabets førsteprioritet hos Hypothekenbank Frankfurt udløb december 2015, og Hypothekenbank Frankfurt har meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Engagementet er midlertidig forlænget til 30. september 2016.

Selskabets ledelse har som følge af ovenstående arbejdet på en forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer dog uden resultat. En forlængelse af lejekontrakten er en forudsætning for at kunne finde finansiering andet steds. Et alternativ til ny finansiering er et salg af ejendommen, og selskabet har pt. modtaget et købstilbud på 1.100 t.euro fra en tysk investor. Selskabet ledelse arbejder derfor videre med et salg af ejendommen.

Selskabets ejendom er som konsekvens af ovenstående salgstilbud nedskrevet til forventet salgspris, hvilket har påvirket årets resultat negativt med 2.345 tkr.

Det er ledelsens opfattelse at engagementet hos Hypothekenbank Frankfurt kan forlænges i en kortere periode efter 30. september 2016, såfremt selskabets ejendom endnu ikke er afhændet på dette tidspunkt eller det er lykket at finde finansiering andet sted. Ledelsen aflægger derfor regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift.