

K/S Grosse Strasse 13, Flensburg
CVR-nr. 28 84 13 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

Henrik Fahrenholz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 16. april 2014

Direktion

Hans Rene Rostgaard Von der
Maase

Bestyrelse

Henrik Fahrenholz

Hans Rene Rostgaard Von der
Maase

Lars Frost

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Grosse Strasse 13, Flensburg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 16. april 2014

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grosse Strasse 13, Flensburg
c/o Henrik Fahrenholz
Byenden 15
4660 Store Heddinge

CVR-nr.: 28 84 13 53
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Fahrenholz
Hans Rene Rostgaard Von der Maase
Lars Frost

Direktion

Hans Rene Rostgaard Von der Maase

Komplementar

Komplementarselskabet, Grosse Strasse 13, Flensburg ApS

Revisor

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frugtparken 3
7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Grosse Strasse 13, Flensburg, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 13, Flensburg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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, 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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	276.414	296.183
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-32.320	-55.887
Andre eksterne omkostninger	<u>-102.723</u>	<u>-65.931</u>
Driftsresultat	141.371	174.365
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-153.251</u>	<u>-172.890</u>
Årets resultat	<u>-11.880</u>	<u>1.475</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.475
Disponeret fra overført resultat	<u>-11.880</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-11.880</u>	<u>1.475</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2.902.185	2.902.185
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.212	25
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	13.500	13.500
Tilgodehavender i alt	<u>16.712</u>	<u>13.525</u>
Likvide beholdninger	<u>25.807</u>	<u>42.989</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.519</u>	<u>56.514</u>
Aktiver i alt	<u>2.944.704</u>	<u>2.958.699</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
1 Stamkapital	3.323.850	3.194.250
2 Overført resultat	-3.324.277	-3.312.398
Egenkapital i alt	-427	-118.148
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	2.471.529	2.583.470
3 Anden langfristet gæld	147.197	144.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.618.726</u>	<u>2.728.286</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	111.600	111.600
Gæld til pengeinstitutter	191.003	178.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	49.375
Anden gæld	13.802	8.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>326.405</u>	<u>348.561</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.945.131</u>	<u>3.076.847</u>
Passiver i alt	<u>2.944.704</u>	<u>2.958.699</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2013	2012
1. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2013	3.194.250	3.032.250
Årets indbetalinger	129.600	162.000
	3.323.850	3.194.250
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-3.312.397	-3.313.873
Årets overførte overskud eller underskud	-11.880	1.475
	-3.324.277	-3.312.398
<p>Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 50.000 i alt kr. 5.000.000.</p> <p>Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.</p> <p>Komplementaren Grosse Strasse 13, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.</p> <p>Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 50.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.</p> <p>Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.</p> <p>Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2013 udgør kr. 1.676.150, og svarende til kr. 16.762 pr. andel af 100.</p>		
3. Anden langfristet gæld		
Gæld til komplementarer, i alt	147.197	144.816
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Anden langfristet gæld i alt	147.197	144.816

Noter

			<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Gæld til pengeinstitutter	<u>111.600</u>	<u>2.025.129</u>	<u>2.583.129</u>	<u>2.695.070</u>
	<u>111.600</u>	<u>2.025.129</u>	<u>2.583.129</u>	<u>2.695.070</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter, t.kr. 2.583, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.902 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ringkøbing Landbobank er der endvidere givet transport i lejeindtægter, forsikringssummer samt investorenes resthæftelser.