

# **K/S Grosse Strasse 13, Flensburg**

**CVR-nr. 28 84 13 53**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2015.

---

Henrik Fahrenholz  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 8. maj 2015

### **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 2014 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 revisorer's 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 8. maj 2015

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	272.024	276.414
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-34.464	-32.320
Andre eksterne omkostninger	-55.029	-102.723
<b>Driftsresultat</b>	<b>182.531</b>	<b>141.371</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-136.530	-153.251
<b>Årets resultat</b>	<b>46.001</b>	<b>-11.880</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	46.001	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.880
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.001</b>	<b>-11.880</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.902.185</u>	<u>2.902.185</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.902.185</u></b>	<b><u>2.902.185</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.369	3.212
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>24.300</u>	<u>13.500</u>
Tilgodehavender i alt	<u>28.669</u>	<u>16.712</u>
Likvide beholdninger	<u>82.243</u>	<u>25.807</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>110.912</u></b>	<b><u>42.519</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.013.097</u></b>	<b><u>2.944.704</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	3.453.450	3.323.850
3 Overført resultat	-3.278.276	-3.324.277
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>175.174</u></b>	<b><u>-427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	2.347.693	2.471.529
4 Anden langfristet gæld	147.118	147.197
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.494.811</u>	<u>2.618.726</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	118.000	111.600
Gæld til pengeinstitutter	201.863	191.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	13.249	13.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>343.112</u>	<u>326.405</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.837.923</u></b>	<b><u>2.945.131</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.013.097</u></b>	<b><u>2.944.704</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	136.530	153.251
	<b><u>136.530</u></b>	<b><u>153.251</u></b>
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2014	3.323.850	3.194.250
Årets indbetalinger	129.600	129.600
	<b><u>3.453.450</u></b>	<b><u>3.323.850</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	-3.324.277	-3.312.397
Årets overførte overskud eller underskud	46.001	-11.880
	<b><u>-3.278.276</u></b>	<b><u>-3.324.277</u></b>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 50.000 i alt kr. 5.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Grosse Strasse 13, Flensburg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

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.

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.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2014 udgør kr. 1.546.550, og svarende til kr. 15.466 pr. andel af 100.

**Noter**


---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>4. Anden langfristet gæld</b>		
Gæld til komplementarer, i alt	147.118	147.197
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden langfristet gæld i alt</b>	<b><u>147.118</u></b>	<b><u>147.197</u></b>

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>118.000</u>	<u>1.875.683</u>	<u>2.465.693</u>	<u>2.583.129</u>
	<b><u>118.000</u></b>	<b><u>1.875.683</u></b>	<b><u>2.465.693</u></b>	<b><u>2.583.129</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter, t.kr. 2.466, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 2.902 t.kr.

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