

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

**c/o Henrik Fahrenholz, Byenden 15, 4660 Store Heddinge**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

---

**Henrik Fahrenholz**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 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 2016

### **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 2015 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 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

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

## **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. Selskabets ejendom er solgt i 2015.

### **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 driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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 eksternt vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	279.957	272.024
Andre driftsindtægter	249.573	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-42.878	-34.464
Andre eksterne omkostninger	-117.212	-55.029
<b>Driftsresultat</b>	<b>369.440</b>	<b>182.531</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-136.285	-136.530
<b>Årets resultat</b>	<b>233.155</b>	<b>46.001</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	233.155	46.001
<b>Disponeret i alt</b>	<b>233.155</b>	<b>46.001</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	0	2.902.185
Materielle anlægsaktiver i alt	0	2.902.185
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.902.185</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.597	4.369
Andre tilgodehavender	3.169.519	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	48.600	24.300
Tilgodehavender i alt	3.223.716	28.669
Likvide beholdninger	63.808	82.243
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.287.524</b>	<b>110.912</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.287.524</b>	<b>3.013.097</b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	3.550.650	3.453.450
3 Overført resultat	-3.045.122	-3.278.276
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>505.528</u></b>	<b><u>175.174</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	2.347.693
4 Anden langfristet gæld	147.103	147.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>147.103</u>	<u>2.494.811</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	118.000
Gæld til pengeinstitutter	2.520.776	201.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.375	10.000
Anden gæld	54.742	13.249
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.634.893</u>	<u>343.112</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.781.996</u></b>	<b><u>2.837.923</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.287.524</u></b>	<b><u>3.013.097</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	136.285	136.530
	<b><u>136.285</u></b>	<b><u>136.530</u></b>
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2015	3.453.450	3.323.850
Årets indbetalinger	97.200	129.600
	<b><u>3.550.650</u></b>	<b><u>3.453.450</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-3.278.277	-3.324.277
Årets overførte overskud eller underskud	233.155	46.001
	<b><u>-3.045.122</u></b>	<b><u>-3.278.276</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 2015 udgør kr. 1.449.350, og svarende til kr. 14.494 pr. andel af 100.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Anden langfristet gæld</b>		
Gæld til komplementarer, i alt	147.103	147.118
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden langfristet gæld i alt</b>	<b><u>147.103</u></b>	<b><u>147.118</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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