

**K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig**  
**CVR-nr. 29773963**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Bo Helligsøe

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig  
Christian X's Vej 56-58  
8260 Viby J

CVR-nr.: 29773963

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 87334488

Telefax: 87334489

E-mail: post@crescendo.dk

### **Bestyrelse**

Lars Færch

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Arosgaarden, Åboulevarden 31

8100 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 02.05.2014

## Bestyrelse

Lars Færch

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 02.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet blev stiftet den 4. august 2006 og har siden erhvervet ejendomme:

Flurstück 5337, 5339/2 og 5336/1, beliggende Freisingerstrasse 77, D-85445 Schwaig.

Medio 2007 erhvervede selskabet den udvidelse af ejendommen, der blev opført i 2006/2007.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2013 udviser et underskud på 1.706 t.kr. Selskabets balance udviser pr. 31. december 2013 en egenkapital på 6.642 t.kr.

Underskuddet i året fremkommer primært fra et forlig vedrørende en vandskade på ejendommen, forliget med lejer blev på 1.5 mio. kr., herudover har der som følge af vandskaden været ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter på ca. 800 t. kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret og indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		4.161.065	5.615.898
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.384.428)</u>	<u>(580.374)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.776.637</b>	<b>5.035.524</b>
Andre finansielle indtægter		5.001	26.756
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.487.496)</u>	<u>(4.762.327)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.705.858)</u></b>	<b><u>299.953</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.705.858)</u>	<u>299.953</u>
		<b><u>(1.705.858)</u></b>	<b><u>299.953</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		72.711.161	72.711.161
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>72.711.161</b>	<b>72.711.161</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>72.711.161</b>	<b>72.711.161</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.872.538	911.668
Andre tilgodehavender		889.153	751.054
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.761.691</b>	<b>1.662.722</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>407.280</b>	<b>757.546</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.168.971</b>	<b>2.420.268</b>
<b>Aktiver</b>		<b>75.880.132</b>	<b>75.131.429</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		(3.767.144)	(5.031.043)
Øvrige reserver		15.013.000	13.133.000
Overført overskud eller underskud		(6.103.404)	(4.397.546)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.642.452</u></b>	<b><u>5.204.411</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.285.823	60.579.414
Gæld til tilknyttede virksomheder		174.118	166.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>58.459.941</u></b>	<b><u>60.745.625</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	5.716.299	2.236.293
Bankgæld		0	1.370.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.921	8.876
Anden gæld		5.053.519	5.566.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.777.739</u></b>	<b><u>9.181.393</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>69.237.680</u></b>	<b><u>69.927.018</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>75.880.132</u></b>	<b><u>75.131.429</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger kr.</b>	<b>Øvrige re- server kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	(5.031.043)	13.133.000	(4.397.546)	5.204.411
Værdireguleringer	0	1.263.899	1.880.000	0	3.143.899
Årets resultat	0	0	0	(1.705.858)	(1.705.858)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>(3.767.144)</b>	<b>15.013.000</b>	<b>(6.103.404)</b>	<b>6.642.452</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv. Afkastkravet er uændret i forhold til sidste år.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrators og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

#### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

#### Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

#### Renterisici

Selskabet er eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.236.293	5.716.299	58.285.823	47.449.504
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	174.118	174.118
	<b>2.236.293</b>	<b>5.716.299</b>	<b>58.459.941</b>	<b>47.623.622</b>

## Noter

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 64.002 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (ejerpantebrev nom. 73.111 t.kr./9.800 t.eur).

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.711 t.kr. (2012; 72.711 t.kr.)

Endvidere er der for gælden stillet følgende sikkerheder:

Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne kontante indskud samt i deres solidariske hæftelse. Hæftelsen udgør 4.700 t.eur./34.063 t.kr.

Transport i lejeindtægter.

Transport i bygningsforsikring samt lejetabsforsikring.