

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

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.05.2015

**Dirigent**

---

Navn: Bo Helligsøe

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	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: 01.01.2014 - 31.12.2014

Telefon: 87334488

Telefax: 87334489

E-mail: [post@crescendo.dk](mailto:post@crescendo.dk)

### **Bestyrelse**

Mads P.S. Lorenzen

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Det bekræftes fortsat at reglerne for at fravælge revisionen fortsat er overholdt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 07.05.2015

## Bestyrelse

Mads P.S. Lorenzen

Bo Helligsøe

Niels Westergård-Nielsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

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

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Freisingerstrasse 77, Schwaig for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 07.05.2015

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
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 2014 udviser et overskud på 1.449 t.kr. Selskabets balance udviser pr. 31. december 2014 en egenkapital på 10.341 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Fundamentale fejl i tidligere år

Det er konstateret at rente swap er reguleret direkte på egenkapitalen og dette passer ikke overens med anvendt regnskabspraksis omkring dagsværdiregulering. Vi har i indeværende år ændret dette og ført reguleringen af renteswappen i resultatopgørelsen og rettet sammenligningstal, så der er overensstemmelse. Fejlen betyder i resultatopgørelsen en positiv regulering på 979 t.kr i indeværende år og 1.264 t.kr sidste år. Effekten har ikke nogen balancemæssig påvirkning udover præsentation, som er vist i egenkapitalsnoten.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret og indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		5.672.477	4.161.065
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		979.425	1.263.899
Andre eksterne omkostninger		<u>(788.432)</u>	<u>(1.384.428)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.863.470</b>	<b>4.040.536</b>
Andre finansielle indtægter		162.862	5.001
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.577.288)</u>	<u>(4.487.496)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.449.044</u></b>	<b><u>(441.959)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.449.044</u>	<u>(441.959)</u>
		<b><u>1.449.044</u></b>	<b><u>(441.959)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 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		2.620.356	1.872.538
Andre tilgodehavender		2.421.896	889.153
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.042.252</b>	<b>2.761.691</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>944.987</b>	<b>407.280</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.987.239</b>	<b>3.168.971</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.698.400</b>	<b>75.880.132</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Øvrige reserver		17.263.000	15.013.000
Overført overskud eller underskud		(8.421.504)	(9.870.548)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.341.496</u></b>	<b><u>6.642.452</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		61.792.919	58.285.823
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.547	174.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>61.975.466</u></b>	<b><u>58.459.941</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	0	5.716.299
Bankgæld		2.996.046	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		286.760	7.921
Anden gæld		3.098.632	5.053.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.381.438</u></b>	<b><u>10.777.739</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>68.356.904</u></b>	<b><u>69.237.680</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.698.400</u></b>	<b><u>75.880.132</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<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	(3.767.144)	15.013.000	(6.103.404)	6.642.452
Rettelse af fundamentale fejl	0	3.767.144	0	(3.767.144)	0
Værdireguleringer	0	0	2.250.000	0	2.250.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.449.044</u>	<u>1.449.044</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.263.000</u></b>	<b><u>(8.421.504)</u></b>	<b><u>10.341.496</u></b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 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.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Der er ikke langfristet gæld til forfald efter 5 år.

## Noter

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 64.476 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. (2013; 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.