

K/S Karolinenstrasse, Hof

CVR-nr. 28 29 14 93

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den **1/8 2015**



Dirigent

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

København
Nimbusparken 24. 2
2000 Frederiksberg

Kolding
Kokholm 3A, 2
6000 Kolding



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Karolinenstrasse, Hof.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. juli 2015

Bestyrelse


Hugo Steen Berthelsen
formand


Martin Michael Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Karolinenstrasse, Hof

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karolinenstrasse, Hof for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom var indregnet i årsregnskabet for 2013 til t.kr. 72.265. Vi har i forbindelse med revisionen ikke modtaget dokumentation herfor, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen pr. 31. december 2013 samt den afledte effekt på årets resultat for 2014

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi har i forbindelse med vores revision ikke modtaget dokumentation for selskabets kortfristet del af langfristede gæld til kreditinstitutter pr. 31. december 2014 på t.kr. 1.568, hvorfor vi tager forbehold for fuldstændigheden heraf.

Selskabets ejendom blev i efteråret 2013 sat under tvangsforvaltning, hvorfor selskabet ikke har haft fuld indsigt i driften og været i besiddelse af det fuldstændige bogføringsmateriale siden da. Som følge heraf tager vi forbehold for fuldstændigheden af selskabets eksterne omkostninger for regnskabsåret 2014 på t.kr. 1.933 samt fuldstændigheden af selskabets anden gæld pr. 31. december 2014 på t.kr. 1.894.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1 hvoraf ledelsen har redegjort for, at årsregnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ejendom blev i efteråret 2013 sat under tvangsforvaltning, hvorfor selskabet ikke har haft fuld indsigt i driften og været i besiddelse af det fuldstændige bogføringsmateriale siden da. Som følge heraf har selskabet ikke overholdt bogføringslovens bestemmelser omkring opbevaring af regnskabsmateriale samt transaktionsspor, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 30. juli 2015

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Karolinenstrasse, Hof c/o Hugo Berthelsen Ingersvej 24 Charlottenlund
	CVR-nr.: 28 29 14 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 7. december 2004 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Hugo Steen Berthelsen, formand Martin Michael Kristensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen: Karolinenstrasse 34-40, Schlossgade 7, 95028 Hof.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 20.836.058, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 8.376.325.

Årets underskud er påvirket af nedskrivning af dagsværdiregulering af investeringsejendommen med t.kr. 21.140.

1. prioritetslångiver satte i efteråret 2013 ejendommen under tvangsforvaltning. Dette har medført, at selskabet i 2014 fortsat ikke har haft fuld indsigt i ejendommens drift.

Selskabets 2. prioritetslån er indfriet i regnskabsåret ved indskud af kapital fra kommanditisterne

Kapitalberedskabet

Selskabets kommanditister har indskudt t.kr. 39.800 i regnskabsåret til at indfri 2. prioritetslånet. Ejendommen er blevet afstået i 2015, hvorved 1. prioritetslånet og resterende gældsforpligtelser er blevet indfriet.

Efter afståelsen af ejendommen, er selskabet uden aktivitet. Kommanditisterne har som følge heraf besluttet at selskabets skal likvideres i 2. halvår 2015. Som følge heraf, aflægges årsrapporten ikke under forudsætning om fortsat drift. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorealiseringsværdier og alle forpligtelser er indregnet i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til nettosalgsprisen ved afståelsen i 2015 på t.kr. 51.125.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udover afståelsen af ejendommen og indfrielsen af gældsforpligtelserne, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Nettoomsætning		6.128.797	5.905.362
Andre eksterne omkostninger		-1.933.001	-1.143.933
Bruttoresultat		4.195.796	4.761.429
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-21.140.000	0
Resultat før finansielle poster		-16.944.204	4.761.429
Finansielle indtægter		0	27.095
Finansielle omkostninger		-3.891.854	-4.526.344
Årets resultat		-20.836.058	262.180
Overført resultat		-20.836.058	262.180
		-20.836.058	262.180

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		51.125.000	72.265.000
Materielle anlægsaktiver	4	51.125.000	72.265.000
Anlægsaktiver i alt		51.125.000	72.265.000
Andre tilgodehavender		87.750	41.713
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	184.000
Tilgodehavender		87.750	225.713
Likvide beholdninger		2.980.021	1.088.141
Omsætningsaktiver i alt		3.067.771	1.313.854
Aktiver i alt		54.192.771	73.578.854

Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		25.000.000	10.024.000
Overført resultat		-16.623.675	-20.611.737
Egenkapital	5	8.376.325	-10.587.737
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	43.915.318	83.198.591
Kreditinstitutter		7.592	12.118
Forudbetalt leje		0	39.182
Anden gæld		1.893.536	892.917
Periodeafgrænsningsposter		0	23.783
Kortfristede gældsforpligtelser		45.816.446	84.166.591
Gældsforpligtelser i alt		45.816.446	84.166.591
Passiver i alt		54.192.771	73.578.854
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kommanditister har indskudt t.kr. 39.800 i regnskabsåret til at indfri 2. prioritetslånet. Ejendommen er blevet afstået i 2015, hvorved 1. prioritetslånet og resterende gældsforpligtelser er blevet indfriet.

Efter afståelsen af ejendommen, er selskabet uden aktivitet. Kommanditisterne har som følge heraf besluttet at selskabet skal likvideres i 2. halvår 2015. Som følge heraf, aflægges årsrapporten ikke under forudsætning om fortsat drift. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorealisationsværdier og alle forpligtelser er indregnet i årsrapporten.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er målt til nettosalgsprisen ved afståelsen i 2015 på t.kr. 51.125.

	2014 kr.	2013 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Investeringsejendomme	-21.140.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-21.140.000	0
	-21.140.000	0

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen domme
	kr.
Kostpris 1. januar	94.681.060
Kostpris 31. december	94.681.060
Opskrivninger 1. januar	-22.416.060
Årets opskrivninger	-21.140.000
Opskrivninger 31. december	-43.556.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december	51.125.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.024.000	-20.611.737	-10.587.737
Kontant kapitalforhøjelse	14.976.000	24.824.120	39.800.120
Årets resultat	0	-20.836.058	-20.836.058
Egenkapital 31. december	25.000.000	-16.623.675	8.376.325

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 100.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til kreditinstitutter	0	0	43.915.318	0
	0	0	43.915.318	0

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 43.809 er der ved ejerpantebrev givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 51.125. Herudover har 1. prioritetshaver transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Karolinenstrasse, Hof for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger der følger af det forhold, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede nettorealisationsværdier.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter måles til nettorealiseringsværdi.