



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S TEMPELHOF & GROSSZIETHEN, BERLIN

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2014

Martin Kristensen

CVR-NR. 28 15 21 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin c/o Hansen & Nøttrup Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 15 21 24 Stiftet: 4. november 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Jørn Torp Carsten Mørch
Komplementar	Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. januar 2014

Daglig ledelse

Jørn Torp

Carsten Mørch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 8 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om refinansiering af ejendommen i 2014. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningen vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Odense, den 29. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Manteufelstrasse 8, Berlin, Tempelhof og Karl-Marx-Strasse 152, Grossziethen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2013 realiseret et resultat før skat på 266 tkr. mod 13 tkr. i 2012. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

I 2014 skal selskabet have refinansieret lån i ejendommene for 17 mio. kr. Selskabets ledelse har endnu ikke påbegyndt drøftelser med herom med kreditinstituttet men forventer, at en anmodning om refinansiering vil blive imødekommet af kreditinstituttet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.
Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

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, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.084.376	2.052.143
Af- og nedskrivninger.....		-560.250	-560.251
DRIFTSRESULTAT		1.524.126	1.491.892
Andre finansielle indtægter.....		1.751	198
Andre finansielle omkostninger.....		-1.259.498	-1.478.727
ÅRETS RESULTAT		266.379	13.363
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		266.379	13.363
I ALT		266.379	13.363

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		26.072.170	26.632.420
Materielle anlægsaktiver.....	1	26.072.170	26.632.420
ANLÆGSAKTIVER.....		26.072.170	26.632.420
Tilgodehavende hos lejere.....		173.620	130.478
Andre tilgodehavender.....		93.178	38.890
Tilgodehavender.....		266.798	169.368
Likvider.....		217.278	166.809
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		484.076	336.177
AKTIVER.....		26.556.246	26.968.597

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.663.210	3.443.840
Overført overskud.....		172.810	-93.569
EGENKAPITAL.....	2	3.836.020	3.350.271
Eurohypo, nom. 2.850.000 EUR.....		0	16.783.807
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....		2.852.199	4.035.535
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.852.199	20.819.342
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	17.335.853	1.194.166
Gæld til pengeinstitutter.....		1.192.547	1.250.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.665	61.797
Anden gæld.....		1.285.962	292.465
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3	19.868.027	2.798.984
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	3	22.720.226	23.618.326
PASSIVER.....	3	26.556.246	26.968.597
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	30.783.007
Kostpris 31. december 2013.....	30.783.007
Afskrivninger 1. januar 2013.....	4.150.587
Årets afskrivninger	560.250
Afskrivninger 31. december 2013.....	4.710.837
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	26.072.170

Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	3.443.840	-93.569	3.350.271
Indbetalt i året.....	219.370		219.370
Forslag til årets resultatdisponering.....		266.379	266.379
Egenkapital 31. december 2013.....	3.663.210	172.810	3.836.020

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 130.504 kr. og andrager pr. 31. december 2013 3.373.703 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Eurohypo, nom. 2.850.000 EUR.	17.423.755	16.783.581	16.783.581	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....	4.589.753	3.404.471	552.272	643.110
	22.013.508	20.188.052	17.335.853	643.110

I 2014 skal selskabet have refinansieret lån i ejendommene for 17 mio. kr. Selskabets ledelse har endnu ikke påbegyndt drøftelser med herom med kreditinstituttet men forventer, at en anmodning om refinansiering vil blive imødekommet af kreditinstituttet.

Eventualposter mv.

4

Ingen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for mellemværende med EuroHypo er der afgivet følgende sikkerheder:

1. prioritetspantebrev nom. 1.610.000 EUR i Manteuffelstrasse 8, Berlin.
 1. prioritetspantebrev nom. 1.240.000 EUR i Karl-Marx-Strasse 152, Grossziethen.
- Primær transport i huslejeindbetalinger.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Vendsyssel er der afgivet følgende sikkerheder:

2. prioritetspantebrev nom. 770.000 EUR i Manteuffelstrasse 8, Berlin.
 2. prioritetspantebrev nom. 580.000 EUR i Karl-Marx-Strasse 152, Grossziethen.
- Primær transport i investorindbetalinger.
Sekundær transport i huslejeindbetalinger.