



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
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2016

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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 Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 28 15 21 24
	Stiftet: 4. november 2004
	Hjemsted: København
	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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin.

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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

Daglig ledelse

Jørn Torp

Carsten Mørch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne 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 2015, 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" 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 ny finansiering eller forlængelse af førsteprioritetslånet i 2016. Ledelsen vurderer dog, at såfremt at et salg af ejendommen ikke har fundet sted eller ny finansiering ikke er på plads inden tidsfristen for førsteprioritetens udløb, vil førsteprioriteten kunne forlænges i en kortere periode i lighed med tidligere, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets 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 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
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 2015 realiseret et resultat før skat på -1.467 tkr. mod 260 tkr. i 2014. Årets driftsresultat er påvirket negativt med 1.530 tkr., der kan henføres til tab ved salg af ejendommen Karl-Marx-Strasse 152, Grossziethen medio året. Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Selskabets førsteprioritetslån hos Hypothekenbank Frankfurt er opsagt i 2015 men forlænget til 30. september 2016. I mellemtiden har selskabet modtaget et forhåndstilsagn fra en interesseret køber om overtagelse af den tilbageværende ejendom for et beløb over bogført værdi og over den nominelle restgæld.

Ledelsen arbejder således med 2 scenarier, enten en refinansiering af den tilbageværende ejendom eller et salg. Det er ledelsens forventninger, at såfremt et salg ikke bliver effektueret inden 30. september 2016 vil der kunne opnås en ny kortvarig forlængelse af det nuværende lån.

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 2015 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, nettoomsætning og omkostninger

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

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.

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

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

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.466.350	1.995.568
Andre driftsomkostninger.....		-1.529.534	0
Af- og nedskrivninger.....		-438.458	-560.250
DRIFTSRESULTAT		-501.642	1.435.318
Andre finansielle indtægter.....		6	43.582
Andre finansielle omkostninger.....		-965.300	-1.219.128
ÅRETS RESULTAT		-1.466.936	259.772
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.466.936	259.772
I ALT		-1.466.936	259.772

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		14.074.229	25.511.920
Materielle anlægsaktiver.....	1	14.074.229	25.511.920
ANLÆGSAKTIVER.....		14.074.229	25.511.920
Tilgodehavende hos lejere.....		57.571	154.398
Andre tilgodehavender.....		87.611	45.253
Tilgodehavender.....		145.182	199.651
Likvider.....		80.381	137.837
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		225.563	337.488
AKTIVER.....		14.299.792	25.849.408

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.849.130	3.721.870
Overført overskud.....		-1.034.354	432.582
EGENKAPITAL.....	2	2.814.776	4.154.452
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....		1.910.564	2.458.696
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.910.564	2.458.696
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	6.280.797	16.626.469
Gæld til pengeinstitutter.....		1.454.407	799.837
Anden gæld.....		1.833.576	1.809.954
Periodeafgrænsningsposter.....		5.672	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.574.452	19.236.260
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.485.016	21.694.956
PASSIVER.....		14.299.792	25.849.408
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....			30.783.007	
Afgang.....			-13.383.785	
Kostpris 31. december 2015.....			17.399.222	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....			5.271.087	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-2.384.552	
Årets afskrivninger			438.458	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....			3.324.993	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			14.074.229	
 Egenkapital				 2
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.721.870		432.582	4.154.452
Indbetalt i året.....	127.260			127.260
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.466.936	-1.466.936
Egenkapital 31. december 2015.....	3.849.130		-1.034.354	2.814.776
Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 0 kr. og andrager pr. 31. december 2015 3.494.098 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Eurohypo, nom. 2.850.000 EUR.	16.073.499	5.726.423	5.726.423	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....	3.011.666	2.464.938	554.374	0
	19.085.165	8.191.361	6.280.797	0
 Eventualposter mv. Ingen.				 4

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

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

1. prioritetspantebrev nom. 2.850.000 EUR i Manteuffelstrasse 8, Berlin.

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.

Primær transport i investorindbetalinger.

Sekundær transport i huslejeindbetalinger.

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat før skat på -1.467 tkr. mod 260 tkr. i 2014. Årets driftsresultat er påvirket negativt med 1.530 tkr., der kan henføres til tab ved salg af ejendommen Karl-Marx-Strasse 152, Grossziethen medio året. Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Selskabets førsteprioritetslån hos Hypothekenbank Frankfurt er opsagt i 2015 men forlænget til 30. september 2016. I mellemtiden har selskabet modtaget et forhåndstilsagn fra en interesseret køber om overtagelse af den tilbageværende ejendom for et beløb over bogført værdi og over den nominelle restgæld.

Ledelsen arbejder således med 2 scenarier, enten en refinansiering af den tilbageværende ejendom eller et salg. Det er ledelsens forventninger, at såfremt et salg ikke bliver effektueret inden 30. september 2016 vil der kunne opnås en ny kortvarig forlængelse af det nuværende lån.