



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**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2015

---

**Kenneth Johansson**

**CVR-NR. 28 15 21 24**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Odense, den 24. februar 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet 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 tilsagn om refinansiering af ejendommen i 2015. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningen vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### **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 24. februar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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 2014 realiseret et resultat før skat på 260 tkr. mod 266 tkr. i 2013. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

I regnskabsåret 2015 skal selskabet have refinansieret prioritetsgæld i fast ejendom for 16 mio. kr. Selskabets ledelse har påbegyndt drøftelser herom med kreditinstituttet og forhandlingerne forventes at være færdige inden udgangen af første halvår 2015, hvor man forventer at få det nuværende lån forlænget.

### 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 2014 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 eksterne omkostninger

### 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%

**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	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.995.568</b>	<b>2.084.376</b>
Af- og nedskrivninger.....		-560.252	-560.250
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.435.316</b>	<b>1.524.126</b>
Andre finansielle indtægter.....		43.584	1.751
Andre finansielle omkostninger.....		-1.219.128	-1.259.498
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>259.772</b>	<b>266.379</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		259.772	266.379
<b>I ALT</b> .....		<b>259.772</b>	<b>266.379</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		25.511.920	26.072.170
Materielle anlægsaktiver.....	1	25.511.920	26.072.170
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.511.920</b>	<b>26.072.170</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		154.398	173.620
Andre tilgodehavender.....		45.253	93.178
Tilgodehavender.....		199.651	266.798
Likvider.....		137.837	217.278
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>337.488</b>	<b>484.076</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.849.408</b>	<b>26.556.246</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 kr.</b>
Kommanditistindbetalinger.....		3.721.870	3.663.210
Overført overskud.....		432.582	172.810
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>4.154.452</b>	<b>3.836.020</b>
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....		2.458.696	2.852.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.458.696</b>	<b>2.852.199</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	16.626.469	17.335.853
Gæld til pengeinstitutter.....		799.837	1.192.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		91.331	53.665
Anden gæld.....		1.718.623	1.285.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>19.236.260</b>	<b>19.868.027</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.694.956</b>	<b>22.720.226</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.849.408</b>	<b>26.556.246</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		30.783.007	
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>30.783.007</b>	
Afskrivninger 1. januar 2014.....		4.710.837	
Årets afskrivninger.....		560.250	
<b>Afskrivninger 31. december 2014.....</b>		<b>5.271.087</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>25.511.920</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	3.663.210	172.810	3.836.020
Indbetalt i året.....	72.160		72.160
Ej indbetalt og tilbageført.....	-13.500		-13.500
Forslag til årets resultatdisponering.....		259.772	259.772
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>3.721.870</b>	<b>432.582</b>	<b>4.154.452</b>
Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 120.395 kr. og andrager pr. 31. december 2014 3.494.088 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Eurohypo, nom. 2.850.000 EUR.	16.783.581	16.073.499	16.073.499
Sparekassen Vendsyssel, nom. 839.342 EUR.....	3.404.471	3.011.666	552.970
	<b>20.188.052</b>	<b>19.085.165</b>	<b>16.626.469</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
Ingen.			

## 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 og 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.

**Usikkerhed ved going concern**

6

I regnskabsåret 2015 skal selskabet have refinansieret prioritetsgæld i fast ejendom for 16 mio. kr. Selskabets ledelse har påbegyndt drøftelser herom med kreditinstituttet og forhandlingerne forventes at være færdige inden udgangen af første halvår 2015, hvor man forventer at få det nuværende lån forlænget.