

K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg

CVR-nr. 27 52 85 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2015.

Henrik Fahrenholz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20. maj 2015

Direktion

Hans Rene Rostgaard von der
Maase

Bestyrelse

Karsten Nielsen

Henrik Fahrenholz

Hans Rene Rostgaard von der
Maase

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 20. maj 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg c/o Karsten Nielsen Nygårdsvej 140 1 th 4700 Næstved CVR-nr.: 27 52 85 54 Hjemsted: Næstved Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Nielsen Henrik Fahrenholz Hans Rene Rostgaard von der Maase
Direktion	Hans Rene Rostgaard von der Maase
Komplementar	Komplementarselskabet, Angelburgerstrasse 4, Flensborg ApS
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Angelburgerstrasse 4, Flensburg, Tyskland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Angelburgerstrasse 4, Flensborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	319.744	233.752
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.031.992	-198.241
Andre eksterne omkostninger	<u>-134.436</u>	<u>-113.967</u>
Bruttoresultat	-846.684	-78.456
Driftsresultat	-846.684	-78.456
Andre finansielle indtægter	1.427.821	214.875
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-449.393</u>	<u>-727.282</u>
Årets resultat	<u>131.744</u>	<u>-590.863</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	131.744	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-590.863</u>
Disponeret i alt	<u>131.744</u>	<u>-590.863</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>9.630.260</u>	<u>8.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.630.260</u>	<u>8.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.630.260</u>	<u>8.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.311	44.889
Andre tilgodehavender	35.422	1.768
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>685.979</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>745.712</u>	<u>46.657</u>
Likvide beholdninger	<u>317.819</u>	<u>4.852</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.063.531</u>	<u>51.509</u>
Aktiver i alt	<u>10.693.791</u>	<u>8.051.509</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
2 Stamkapital	9.887.695	6.327.695
3 Overført resultat	-8.996.743	-9.128.487
Egenkapital i alt	<u>890.952</u>	<u>-2.800.792</u>
Gældsforpligtelser		
Gældsbreve	0	3.655.735
Gæld til pengeinstitutter	8.863.707	5.993.994
Anden langfristet gæld	147.352	147.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.011.059</u>	<u>9.797.125</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	80.000
Gæld til pengeinstitutter	500.412	480.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.232	48.270
Anden gæld	140.136	426.158
Periodeafgrænsningsposter	0	20.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>791.780</u>	<u>1.055.176</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.802.839</u>	<u>10.852.301</u>
Passiver i alt	<u>10.693.791</u>	<u>8.051.509</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	449.393	727.282
	<u>449.393</u>	<u>727.282</u>
2. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2014	6.327.695	5.427.695
Årets indbetalinger	3.560.000	900.000
	<u>9.887.695</u>	<u>6.327.695</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-9.128.487	-8.537.624
Årets overførte overskud eller underskud	131.744	-590.863
	<u>-8.996.743</u>	<u>-9.128.487</u>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 110.000 i alt kr. 11.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Angelburgerstrasse 4, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 110.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2014 udgør kr. 1.112.305, og svarende til kr. 11.123 pr. andel af 100.

Noter

			<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gældsbreve	0	0	0	3.655.735
Gæld til pengeinstitutter	100.000	8.463.707	8.963.707	6.073.994
Anden langfristet gæld	0	147.396	147.352	147.396
	<u>100.000</u>	<u>8.611.103</u>	<u>9.111.059</u>	<u>9.877.125</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for en del af selskabets gæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 9.630.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Ringkøbing Landbobank, er der endvidere givet transport i lejeindtægter, forsikringssummer samt investorenes resthæftelser.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Ringkøbing Landbobank, er der endvidere givet pant i bankkonto med værdi t.kr. 267.