

K/S FRANKFURT

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2015

Henrik Andersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	6
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FRANKFURT Regnbuepladsen 5, 4 null 1550 København V Telefonnummer: 70228880 CVR-nr: 10104564 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Broager Sparekasse Kastanie Alle 8 6400 Sønderborg DK Danmark
Revisor	Baker Tilly Nimbusparken 24 , 2 2000 Frederiksberg DK Danmark

Ledelsespåtegning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom beliggende i Frankfurt am Main via datterselskabet Herkules Grundbesitz GMBH & Co. Frankfurt KG.

K/S Frankfurt ejer 94,9% af ejendommen beliggende Mainzer Landstrasse 633, D-65933 Frankfurt am Main, der er erhvervet med henblik på udlejning.

Der er i kommanditselskabet tegnet mio. 34,0 andele fordelt på 6. kommanditister.

Udvikling i regnskabsåret og den forventede udvikling

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et positivt resultat på TDKK 543 og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en positiv egenkapital på TDKK 20.645.

Resultatet er indenfor rammerne af de aflagte budgetter og anses for tilfredsstillende.

Selskabets 1. prioritet er i regnskabsåret blevet refinansieret i Corealcredit, således at denne nu løber til 31. december 2020.

For regnskabsåret 2015 forventes et positivt resultat, som ligeledes vil være i overensstemmelse med de aflagte budgetter

Efterfølgende begivenheder *Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2015 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

København, den 19/05/2015

Bestyrelse

Kjeld Lisby

Stig Tiedemann

Jørgen Jørgensen Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S FRANKFURT

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FRANKFURT for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 handlinger 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 19/05/2015

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
Baker Tilly

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Koncernregnskab *Konzernbilanz*

Koncernregnskabet omfatter virksomheder som kontrolleres af modervirksomheden. Kontrol opnås ved at moderselskabet enten direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes af regnskaber for K/S Frankfurt og dets dattervirksomhed. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskbsposter af ensartet karakter. Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I Koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta er omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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 kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

....

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen *Gewinn- und Verlustrechnung*
Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følge af selskabets aktivitet og juridiske form.

Indtægter *Einnahmekriterien*

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendomme indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger *Sonstige betriebsfremde Aufwendungen*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskaber, herunder advokat og revision.

Finansielle poster *Finanzposten*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Der er ikke afsat skat i koncernregnskabet og

årsregnskabet, da skatteforpligtigheden påhviller de enkelte kommanditister.

....

Balance

Balancen *Bilanz*

Ejendom *Immobilie*

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af lejdelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder *Beteiligung an Tochtergesellschaften*

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives også, hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne. Udbytter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbyttet som reduktion på kapitalandelens kostpris.

Selskabets tyske datterselskab, Herkules Grundbesitz GMBH & Co. Frankfurt KG indregner værdireguleringen af renteswap i resultatopgørelsen.

12

Tilgodehavender *Forderungen*

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger *Liquide Mittel*

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender

Gældsforpligtelser *Verbindlichkeiten*

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital***Verteilung des Ergebnisse und anteil asmam******Eigenkapital***

Årets resultat samt balance poster er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommandianparter.

Omregning af fremmed Valuta *Umrechnung von Fremdwährung*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til en fast kurs 7,4603. Differencer der opstår mellem transaktionsdagens kurs og den faste kurs indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

....

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		6.816.870	6.891.475
Andre driftsindtægter		340.065	306.641
Andre eksterne omkostninger		-2.432.928	-1.308.743
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			0
Bruttoresultat		4.724.007	5.889.373
Resultat af ordinær primær drift		4.724.007	5.885.833
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-200.873	
Andre finansielle indtægter		79.976	992
Øvrige finansielle omkostninger		-4.060.407	-2.368.123
Ordinært resultat før skat		542.703	3.518.702
Ekstraordinært resultat før skat		542.703	
Skat af årets resultat			0
Årets resultat		542.703	3.195.139
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		542.703	3.195.139
I alt		542.703	3.195.139

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		88.031.540	88.031.540
Materielle anlægsaktiver i alt		88.031.540	88.031.540
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			0
Finansielle anlægsaktiver i alt			0
Anlægsaktiver i alt		88.031.540	88.031.540
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0
Andre tilgodehavender		317.379	117.658
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			0
Tilgodehavender i alt		317.379	117.658
Likvide beholdninger		3.774.376	413.002
Omsætningsaktiver i alt		4.091.755	530.660
Aktiver i alt		92.123.295	88.562.200

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		34.000.000	34.000.000
Indbetalt registreret kapital mv.		15.334.568	14.982.533
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-18.665.430	-19.017.467
Overført resultat		9.852.968	9.308.467
Egenkapital i alt		25.187.536	24.291.000
Gæld til banker		6.250.000	7.016.705
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		59.632.056	61.324.877
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		168.934	168.934
Anden gæld		884.769	276.789
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	24.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		66.935.759	68.812.207
Gældsforpligtelser i alt		66.935.759	68.812.207
Passiver i alt		92.123.295	88.562.200