



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 KLEINER HERRENBERG, ERFURT

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2015

Kenneth Johansson

CVR-NR. 27 65 21 74

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 27 65 21 74 Stiftet: 15. marts 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Martin Eriksen Kenneth Johansson
Komplementar	Ejendomsselskabet Kleiner Herrenberg, Erfurt ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekasse Holstein Hagenstrasse 19 23843 Bad Oldesloe
	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt.

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 16. februar 2015

Daglig ledelse

Martin Eriksen

Kenneth Johansson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt 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.

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 16. februar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2014 et resultat på 217 tkr. mod 219 tkr. i 2013. Selskabets resultat for 2014 anses for tilfredsstillende.

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 Kleiner Herrenberg, Erfurt 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.

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%

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.
BRUTTOFORTJENESTE		1.919.362	2.070.591
Af- og nedskrivninger.....		-547.135	-547.135
DRIFTSRESULTAT		1.372.227	1.523.456
Andre finansielle indtægter.....		52.121	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.207.328	-1.304.433
ÅRETS RESULTAT		217.020	219.023
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		217.020	219.023
I ALT		217.020	219.023

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		24.013.623	24.560.758
Materielle anlægsaktiver.....		24.013.623	24.560.758
ANLÆGSAKTIVER.....		24.013.623	24.560.758
Tilgodehavende hos lejere.....		55.372	2.457
Andre tilgodehavender.....		310.909	305.254
Tilgodehavender.....		366.281	307.711
Likvider.....		99.365	80.352
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		465.646	388.063
AKTIVER.....		24.479.269	24.948.821

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.038.530	2.845.800
Overført overskud.....		-2.242.552	-2.459.572
EGENKAPITAL.....	1	795.978	386.228
Sparkasse Holstein, nom. 2.725.000 EUR.....		17.960.715	18.600.885
Sparekassen Vendsyssel, nom. 727.000 EUR.....		3.964.125	4.273.857
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	21.924.840	22.874.742
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	948.577	923.123
Gæld til pengeinstitutter.....		574.933	511.718
Gæld til associerede virksomheder.....		164.708	161.921
Anden gæld.....		70.233	91.089
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.758.451	1.687.851
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.683.291	24.562.593
PASSIVER.....		24.479.269	24.948.821
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

Note

Egenkapital

1

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	2.845.800	-2.459.572	386.228
Indbetalt i årets løb.....	192.730		192.730
Forslag til årets resultatdisponering.....		217.020	217.020
Egenkapital 31. december 2014.....	3.038.530	-2.242.552	795.978

Selskabskapitalen er udvidet med 99.333 kr. i årets løb og andrager pr. 31. december 2014 2.874.877 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Sparkasse Holstein, nom. 2.725.000 EUR.....	19.173.971	18.559.255	598.540	15.273.188
Sparekassen Vendsyssel, nom. 727.000 EUR.....	4.623.894	4.314.162	350.037	2.563.977
	23.797.865	22.873.417	948.577	17.837.165

Eventualposter mv.

Ingen.

3

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 3.030.000 EUR i Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 695.000 EUR i Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt.

Transport i investorindbetalinger.