



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
VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2016

Kenneth Johansson

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 Vibækvej 100, Brylle 5690 Tommerup
	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 2015 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 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.

Odense, den 14. april 2016

Daglig ledelse

Martin Eriksen

Kenneth Johansson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne 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 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.

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 14. april 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 investeringsejendommen Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til omvurderet dagsværdi, mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af ejendommen reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Med den nye praksis foretages der løbende opskrivning af ejendommene til dagsværdi. Ejendommens afskrivningsgrundlag forøges med de foretagne opskrivninger. De fremtidige afskrivninger, der belaster driften, beregnes således på grundlag af de opskrevne værdier.

Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke med tilstrækkelig sikkerhed har kunnet opgøres eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 379 tkr. mod 217 tkr. i 2014. Selskabets resultat for 2015 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets investeringsejendomme til omvurderet dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabet har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommene til omvurderet dagsværdi, idet det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed. Opskrivningerne er baseret på vurderinger afgivet af en uafhængig valuar.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år, idet det ikke har været muligt at opgøre dagsværdien for tidligere år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 3.602 tkr., som kan henføres til opskrivning på grunde og bygninger. Opskrivningen er bundet på en reserve under egenkapitalen.

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. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til omvurderet dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Opskrivninger føres over egenkapitalen medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Af- og nedskrivninger føres over resultatopgørelsen, medmindre eventuelle nedskrivninger kan rummes i tidligere foretagne opskrivninger.

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

Dagsværdi omvurderes løbende med 4-5 års interval eller året efter større om-/tilbygninger og baseres på en konkret markedsprisvurdering.

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 transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultat-opgørelsen 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		2.159.306	1.919.362
Af- og nedskrivninger.....		-596.158	-547.135
DRIFTSRESULTAT		1.563.148	1.372.227
Andre finansielle indtægter.....		0	52.121
Andre finansielle omkostninger.....		-1.184.073	-1.207.328
ÅRETS RESULTAT		379.075	217.020
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		379.075	217.020
I ALT		379.075	217.020

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		27.019.190	24.013.623
Materielle anlægsaktiver.....		27.019.190	24.013.623
ANLÆGSAKTIVER.....		27.019.190	24.013.623
Tilgodehavende hos lejere.....		0	55.372
Andre tilgodehavender.....		221.512	310.908
Tilgodehavender.....		221.512	366.280
Likvider.....		108.234	99.367
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		329.746	465.647
AKTIVER.....		27.348.936	24.479.270

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		3.038.530	3.038.530
Reserve for opskrivninger.....		3.601.725	0
Overført overskud.....		-1.863.477	-2.242.552
EGENKAPITAL.....	1	4.776.778	795.978
Sparkasse Holstein, nom. 2.725.000 EUR.....		17.378.191	17.960.715
Sparekassen Vendsyssel, nom. 727.000 EUR.....		3.624.834	3.964.125
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	21.003.025	21.924.840
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	978.268	948.577
Gæld til pengeinstitutter.....		332.063	574.933
Anden gæld.....		258.802	234.942
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.569.133	1.758.452
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.572.158	23.683.292
PASSIVER.....		27.348.936	24.479.270
 Eventualposter mv.	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

NOTER

Note

Egenkapital

1

	Kommanditist- indbetalinger	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.038.530	0	-2.242.552	795.978
Årets værdireguleringer.....		3.601.725		3.601.725
Forslag til årets resultatdisponering.....			379.075	379.075
Egenkapital 31. december 2015.....	3.038.530	3.601.725	-1.863.477	4.776.778

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2015 3.044.294 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Sparkasse Holstein, nom. 2.725.000 EUR.....	18.559.255	18.006.318	628.127	14.557.816
Sparekassen Vendsyssel, nom. 727.000 EUR.....	4.314.162	3.974.975	350.141	2.224.270
	22.873.417	21.981.293	978.268	16.782.086

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.