

K/S Schlossgarten, Kiel

CVR-nr. 29168474

Årsrapport 2014

10. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

31 / 5 2015

J. E. Resmose

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsens påtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 - 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Oplysninger om selskabet | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Noter | 14 - 17 |

Komplementar og bestyrelse har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2014. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2015

Komplementar:
ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel

Knud Erik Rasmussen
direktør

Bestyrelsen:

Knud Erik Rasmussen
formand

Per Michelsen

Steen Møbjerg Christensen

Til kommanditisterne i K/S Schlossgarten, Kiel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Schlossgarten, Kiel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

(fortsat)

K/S Schlossgarten, Kiel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets 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.

København, den 31.05.2015

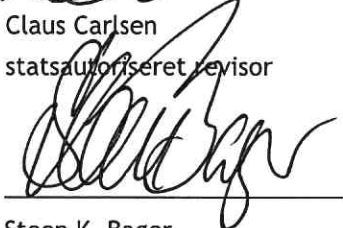
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Schlossgarten, Kiel

Selskabet:

K/S Schlossgarten, Kiel
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29168474

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel

Bestyrelse:

Knud Erik Rasmussen - formand
Per Michelsen
Steen Møbjerg Christensen

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, et overskud på kr. 2.754.353, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 4.609.617, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en positiv værdiregulering på renteswap.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 37.733.692.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0 % er dagsværdien for ejendommen kr. 127,3 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -4,5 mio. og ca. kr. 4,5 mio.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

Årsrapporten for K/S Schlossgarten, Kiel for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

(fortsat)

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtigelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

(fortsat)

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

K/S Schlossgarten, Kiel

| | Note | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Lejeindtægter | | 9.203.155 | 9.223 |
| Driftsomkostninger | 2 | 1.439.259 | 1.094 |
| Bruttoresultat | | 7.763.896 | 8.129 |
| Administrationsomkostninger | 3 | 630.666 | 444 |
| Resultat før finansiering | | 7.133.230 | 7.685 |
| Finansielle indtægter | 4 | 122.744 | 57 |
| Finansielle omkostninger | 5 | 4.501.621 | 4.684 |
| Driftsresultat | | 2.754.353 | 3.058 |
| Værdiregulering | 6 | 1.855.264 | 2.411 |
| Regnskabsmæssigt resultat | | 4.609.617 | 5.469 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til overført resultat | | 4.609.617 | 5.469 |
| Disponeret i alt | | 4.609.617 | 5.469 |

Balance

31. december 2014

K/S Schlossgarten, Kiel

| | Note | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|---------------------------------------|------|--------------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | 127.285.560 | 127.571 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>127.285.560</u> | <u>127.571</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>127.285.560</u> | <u>127.571</u> |
| | | | |
| Tilgodehavende investorindskud | | 201.570 | 1.510 |
| Mellemregning lejer | | 0 | 71 |
| Andre tilgodehavender | | 155.277 | 489 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>356.847</u> | <u>2.070</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>2.801.249</u> | <u>2.407</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.158.096</u> | <u>4.477</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u>130.443.656</u> | <u>132.048</u> |

Balance

31. december 2014

K/S Schlossgarten, Kiel

| | Note | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|---|------|--------------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Stamkapital | 8 | 5.807.400 | 5.807 |
| Overført resultat | 9 | 31.926.292 | 27.317 |
| Egenkapital i alt | | <u>37.733.692</u> | <u>33.124</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| EuroHypo AG | 10 | 60.189.694 | 62.429 |
| Banklån Jyske Bank | 10 | 17.358.475 | 19.382 |
| Kassekredit Jyske Bank - 2. prioritetsgæld | 10 | 5.420.085 | 5.361 |
| Swapforpligtelse | | 2.483.758 | 4.452 |
| ApS Komplementarselskabet Schlossgarten, Kiel | | 115.176 | 141 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>85.567.188</u> | <u>91.765</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 10 | 4.079.093 | 3.964 |
| Anden gæld | 11 | 3.063.682 | 3.195 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>7.142.775</u> | <u>7.159</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>92.709.964</u> | <u>98.924</u> |
| Passiver i alt | | <u>130.443.656</u> | <u>132.048</u> |
| | | | |
| Finansieringsforhold | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætning og sikkerhedsstillelser | 12 | | |
| Eventualforpligtigelser | 13 | | |

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

| 2014 | 2013 |
|------|-------|
| kr. | t.kr. |

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0% er dagsværdien for ejendommen kr. 127,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med hht. ca. kr. -4,5 mio. og ca. kr. 4,5 mio.

2 Driftsomkostninger

| | | |
|---------------------------------|------------------|--------------|
| Ejendomsadministration, DE | 115.026 | 127 |
| Forsikring | 87.812 | 87 |
| Reparation og vedligeholdelse | 1.117.323 | 753 |
| Rådgivende ingeniør | 98.256 | 127 |
| Serviceabonnementer | 20.842 | 0 |
| Driftsomkostninger i alt | 1.439.259 | 1.094 |

3 Administrationsomkostninger

| | | |
|--|----------------|------------|
| Selskabsadministration | 188.718 | 185 |
| Revisorhonorar | 29.500 | 34 |
| Udenlandsk revisorhonorar | 10.365 | 48 |
| Udenlandsk advokathonorar | 17.020 | 29 |
| Konsulenthonorarer EjendomsInvest | 17.631 | 9 |
| Udenlandsk konsulenthonorar | 104.578 | 0 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 4.789 | 4 |
| Rejseomkostninger | 43.684 | 50 |
| Bestyrelshonorar | 210.000 | 85 |
| Diverse administrationsomkostninger | 4.381 | 0 |
| Administrationsomkostninger i alt | 630.666 | 444 |

4 Finansielle indtægter

| | | |
|------------------------------------|----------------|-----------|
| Valutakursregulering | 36.907 | 0 |
| Renteindtægter, investorer | 85.837 | 57 |
| Finansielle indtægter i alt | 122.744 | 57 |

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

| | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|--------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, 1. prioritet EuroHypo AG | 992.916 | 1.030 |
| Renter, 1. prioritet EuroHypo AG, SWAP | 2.313.519 | 2.431 |
| Renter, 2. prioritet Jyske Bank | 240.271 | 961 |
| Renter, 2. prioritet Jyske Bank (nyt lån) | 679.347 | 0 |
| Diverse renteudgifter | 13.524 | 0 |
| Renter, kassekredit Jyske Bank | 86.091 | 227 |
| Renter, kassekredit Jyske Bank (ny kredit) | 141.848 | 0 |
| Gruppelivsforsikring | 9.120 | 8 |
| Renter, komplementar | 15.297 | 19 |
| Valutakurstab | 0 | 1 |
| Bankomkostninger/gebyrer | 9.688 | 7 |
| Finansielle omkostninger i alt | 4.501.621 | 4.684 |
| 6 Værdiregulering | | |
| Værdiregulering ejendom | 0 | -28 |
| Kursregulering ejendom | -285.570 | -2 |
| Kursregulering gæld i ejendom | 183.134 | 0 |
| Værdiregulering renteswap | 1.957.700 | 2.441 |
| Værdiregulering i alt | 1.855.264 | 2.411 |
| 7 Materielle anlægsaktiver | EUR | DKK |
| Investeringsejendom | | |
| Kostpris pr. 1. januar 2014 | 15.515.212 | 115.647.730 |
| Kostpris pr. 31. december 2014 | 15.515.212 | 115.647.730 |
| Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2014 | 1.584.788 | 11.923.400 |
| Årets værdiregulering | 0 | 0 |
| Årets valutakursregulering | 0 | -285.570 |
| Dagsværdiregulering pr. 31. december 2014 | 1.584.788 | 11.637.830 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 | 17.100.000 | 127.285.560 |
| Valutakurs, statusdag | | 7,46 |
| | | 7,4436 |
| Afkastkrav til ejendommen | | 7,00% |
| | | 7,00% |
| Der henvises endvidere til note 1. | | |

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

| | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| 8 Kontant andel af stamkapital | | |
| Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 58.074 | 5.807.400 | 5.807 |
| Kontant andel af stamkapital i alt | 5.807.400 | 5.807 |
| Den hertil svarende stamkapital specificeres således: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 270.000 | 27.000.000 | 27.000 |
| Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør | 377.337 | 331 |
| 9 Overført resultat | | |
| Overført resultat specificeres således: | | |
| Saldo 1. januar | 27.316.675 | 21.848 |
| Årets overførte resultat | 4.609.617 | 5.469 |
| Saldo 31. december | 31.926.292 | 27.317 |
| 10 Langfristet gæld | | |
| Afdrag, der forfalder inden 1 år | 4.079.093 | 3.964 |
| Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år | 73.192.403 | 68.275 |
| Afdrag, der forfalder efter 5 år | 12.374.785 | 13.536 |
| Langfristet gæld i alt | 89.646.281 | 85.775 |
| 11 Anden gæld | | |
| Periodiserede renter og afdrag | 1.564.330 | 1.572 |
| Skyldige omkostninger | 1.291.797 | 933 |
| Skyldig moms | 207.556 | 690 |
| I alt | 3.063.682 | 3.195 |

Noter

K/S Schlossgarten, Kiel

| 2014 | 2013 |
|------|-------|
| kr. | t.kr. |

12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for långivere.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 127.285.560

13 Eventualforpligtigelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 15. december 2015.