

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

CVR-nr. 28994184

Årsrapport 2012

8. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

14/5 2013


Nils E. Bonde

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. 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 2012.

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

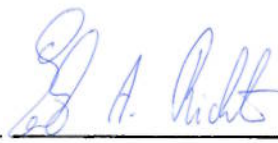
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01. 05. 2013

Bestyrelsen:



Arno Steen Pedersen
Formand



Erik Arne Richter



Henrik Brønden Bertelsen

Til kommanditisterne i K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. 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

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

(fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets finansieringsforhold. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1. Ledelsen forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om fastsættelsen af investeringsejendommens dagsværdi med henvisning til, at ejendomsmarkedet i Tyskland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler.

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 01. 05. 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor



Michael Tuborg

statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

Selskabet:

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 28994184

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Eisdorfer Strasse, Tyskland

Bestyrelse:

Arno Steen Pedersen
Erik Arne Richter
Henrik Brønden Bertelsen

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuhs Vej 4, 2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -179.864, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -131.198, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -1.179.879.

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

Selskabets 2. prioritetsfinansiering kan formelt set opsiges med kort varsel og er derfor præsenteret som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen. Selskabet forventer et positivt likviditetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår. Ledelsen forventer derfor at kunne opretholde finansieringen på uændrede vilkår og årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets 1. prioritetslån forfalder til betaling den 31. december 2012. Der pågår forhandlinger om refinansiering, men udfaldet af disse forhandlinger er endnu usikkert. Der henvises til omtale af finansieringsforhold i note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten 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 8,25 % er dagsværdien for ejendommen kr. 85,8 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -2,2 mio. og ca. kr. 3 mio.

Der er usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse som følge af at ejendomsmarkedet i Tyskland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler. Der henvises til omtale af usikkerhed vedrørende værdiansættelse af ejendom under note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten for K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland for 2012 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 balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.

Anvendt regnskabspraksis

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

(fortsat)

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.

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 anskaffessummen 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 anskaffessum 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 nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

(fortsat)

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 2012

K/S Eisdarfer Strasse, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		7.173.945	7.149
Driftsomkostninger	2	176.624	236
Bruttoresultat		6.997.320	6.912
Administrationsomkostninger	3	552.270	362
Resultat før finansiering		6.445.050	6.550
Finansielle indtægter	4	3.243	5
Finansielle omkostninger	5	6.628.156	5.297
Driftsresultat		-179.864	1.258
Værdiregulering	6	48.666	-11.964
Regnskabsmæssigt resultat		-131.198	-10.705
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-131.198	-10.705
Disponeret i alt		-131.198	-10.705

Balance

31. december 2012

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	85.794.600	85.493
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>85.794.600</u>	<u>85.493</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>85.794.600</u>	<u>85.493</u>
Tilgodehavende investorindskud		135.000	0
Tilgodehavende fællesregnskab		128.747	128
Tilgodehavender i alt		<u>263.747</u>	<u>128</u>
Likvide beholdninger		3.389.690	3.266
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.653.437</u>	<u>3.395</u>
Aktiver i alt		<u>89.448.037</u>	<u>88.888</u>

Balance

31. december 2012

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	8	1.151.000	226
Overført resultat	9	-2.330.879	-2.200
Egenkapital i alt		<u>-1.179.879</u>	<u>-1.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10		
ApS Komplementarselskabet Eisdorfer Strasse, Tyskland		153.756	134
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>153.756</u>	<u>134</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	71.937.094	71.962
Kassekredit Basisbank		17.156.561	17.874
Anden gæld	11	250.723	54
Periodeafgrænsningsposter		1.129.782	838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>90.474.160</u>	<u>90.728</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>90.627.916</u>	<u>90.862</u>
Passiver i alt		<u>89.448.037</u>	<u>88.888</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualforpligtigelser	13		

Noter

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

1 Fortsat drift, Going Concern

Der er væsentlige usikkerheder forbundet med selskabets fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån forfaldt til betaling 31. december 2012, men det er ledelsens vurdering, at lånet i al væsentlighed fortsætter på uændrede vilkår i 2013. Der pågår forhandlinger om refinansiering, men udfaldet af disse forhandlinger er endnu usikkert. Lånet er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Det forudsættes, at investorerne indskyder likviditet i selskabet i det omfang det er nødvendigt for at sikre den fortsatte drift i 2013. Der er budgetteret med investorindskud på 2,5 mio DKK i 2013, som vil blive opkrævet når bestyrelsen anser dette for nødvendigt for at finansiere rentebetalinger til selskabets banker.

Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes primært af de fastsatte afkastkrav til ejendommen. Ledelsen fastsætter årligt afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, ændringer i den enkelte ejendoms forhold og lignende. Der er usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse som følge af at ejendomsmarkedet i Tyskland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler.

	2012 kr.	2011 t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	43.061	43
Ejendomsskatter	20.458	20
Forsikring	119.141	97
Reparation og vedligeholdelse	-6.037	76
Driftsomkostninger i alt	176.624	236
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	250.270	243
Revisorhonorar	64.500	30
Udenlandsk revisorhonorar	27.750	10
Advokat	33.516	0
Udenlandsk advokathonorar	29.364	23
Konsulenthonorarer	126.711	53
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.148	3
Rejseomkostninger	16.109	0
Diverse administrationsomkostninger	901	0
Administrationsomkostninger i alt	552.270	362
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	2.926	5
Valutakursgevinster	316	0
Finansielle indtægter i alt	3.243	5

Noter

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

		2012 kr.	2011 t.kr.
5 Finansielle omkostninger			
Renter, 1. prioritet Tempus Holdings		5.227.639	4.205
Renter, kassekredit Basisbank		1.357.608	1.045
Renter, komplementar		20.055	23
Valutakurstab		0	6
Bankomkostninger/gebyrer		22.853	17
Finansielle omkostninger i alt		6.628.156	5.297
6 Værdiregulering			
Værdiregulering ejendom		0	-11.895
Kursregulering ejendom		301.300	-265
Kursregulering gæld i ejendom		-252.634	196
Værdiregulering i alt		48.666	-11.964
7 Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	EUR	DKK	
Kostpris pr. 1. januar 2012	11.633.493	86.785.139	86.785
Kostpris pr. 31. december 2012	11.633.493	86.785.139	86.785
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2012	-133.493	-1.291.839	10.868
Årets værdiregulering	0	0	-11.895
Årets valutakursregulering	0	301.300	-265
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2012	-133.493	-990.539	-1.292
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	11.500.000	85.794.600	85.493
Valutakurs, statusdag		7,46	7,43
Afkastkrav til ejendommen		8,25%	7,90%
8 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 2.260		226.000	226
Årets opkrævede investorindskud		925.000	0
Kontant andel af stamkapital i alt		1.151.000	226
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 370.000		37.000.000	37.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		-11.799	-20

Noter

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

	2012 kr.	2011 t.kr.
9 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-2.199.681	8.505
Årets overførte resultat	-131.198	-10.705
Saldo 31. december	-2.330.879	-2.200
10 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	71.937.094	71.962
Afdrag, der forfalder efter 5 år	153.756	134
Langfristet gæld i alt	72.090.850	72.096
11 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	29.500	52
Skyldig moms	221.223	2
I alt	250.723	54
12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for banklån på samlet kr.	71.937.094	
Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr.	85.794.600	
13 Eventualforpligtigelser		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.		