

## K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland

CVR-nr. 28 99 41 84

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den *27/5 2015*



---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

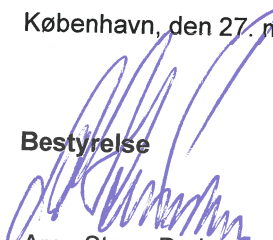
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2015

Bestyrelse



Arno Steen Pedersen  
formand



Henrik Brønden Bertelsen



Erik Arne Richter

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kommanditisterne i K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 - 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.

Frederiksberg, den 27. maj 2015

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

  
Christian Hjortshøj  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 99 41 84  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 21. september 2005  
Hjemsted: København

Bestyrelse

Arno Steen Pedersen, formand  
Henrik Brønden Bertelsen  
Erik Arne Richter

Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 2.  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Som følge af afhændelse af selskabets ejendom er der ikke længere nogen driftsmæssig aktivitet.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 4.442.064, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 152.185.

I indeværende år er selskabets ejendom solgt til en værdi på t.EUR 8.000. Investeringsejendommen var optaget til t.EUR 8.506, hvilket derved giver et tab på t.EUR 506. Som følge af salget har selskabet afregnet udestående med 1. og 2. prioriteten, hvorfor der pr. 31.12.2014 alene står en refusionsopgørelse med sælger. Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

Det er ledelsens forventning, at selskabet skal lukkes inden for en overskuelig tidsramme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>3.324.296</b>	<b>7.173.848</b>
Andre eksterne omkostninger		-940.673	-844.649
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.383.623</b>	<b>6.329.199</b>
Værdireguleringer	1	-5.081.279	-22.382.050
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.697.656</b>	<b>-16.052.851</b>
Finansielle indtægter		13.078.527	10.739
Finansielle omkostninger		-5.938.807	-7.065.529
<b>Årets resultat</b>		<b>4.442.064</b>	<b>-23.107.641</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.442.064	-23.107.641
		<b>4.442.064</b>	<b>-23.107.641</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	63.412.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>63.412.550</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>63.412.550</u>
Andre tilgodehavender		300.608	288.308
<b>Tilgodehavender</b>		<u>300.608</u>	<u>288.308</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	3	<u>3.527.504</u>	<u>4.037.801</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.828.112</u>	<u>4.326.109</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.828.112</u></u>	<u><u>67.738.659</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		21.148.640	3.659.327
Overført resultat		-20.996.455	-25.438.519
<b>Egenkapital</b>	4	<b>152.185</b>	<b>-21.779.192</b>
Anden gæld		154.545	152.634
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>154.545</b>	<b>152.634</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	73.065.896
Banker		0	16.214.049
Anden gæld		3.521.382	85.272
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.521.382</b>	<b>89.365.217</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.675.927</b>	<b>89.517.851</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.828.112</b>	<b>67.738.659</b>

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.081.279	-22.382.050
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-5.081.279</u>	<u>-22.382.050</u>
	<u><u>-5.081.279</u></u>	<u><u>-22.382.050</u></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar		86.789.348
Afgang i årets løb		<u>-86.789.348</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar		-23.376.798
Årets værdireguleringer		83.014.726
Salg af investeringsejendom		<u>-59.637.928</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><u>0</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	kr.
<b>3 Likvide beholdninger</b>		
Sydbank, lejekonto	821.682	43
Sydbank, forvalterkonto	8.225	16.651
Sydbank, kautionskonto	1.272.314	4.021.107
Basisbank	118.626	0
Basisbank 1671-0001587455	1.306.657	0
	<b>3.527.504</b>	<b>4.037.801</b>

Selskabets lejekonto og kautionskonto i Sydbank står pr. 31. december 2014 på en sikringskonto. Selskabets indestående i Basisbank på kr. 1.306.657 er pantsat. Selskabet har således ikke råderet over t.kr. 3.409.

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	i alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.659.327	-25.438.519	-21.779.192
Årets investorindskud	17.924.100	0	17.924.100
Regulering investortilgodehavende	-434.787	0	-434.787
Årets resultat	0	4.442.064	4.442.064
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>21.148.640</b>	<b>-20.996.455</b>	<b>152.185</b>

Egenkapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 359.400. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter i alt for t.kr. 35.940. Resthæftelsen udgør t.kr. 14.791.

## Noter til årsrapporten

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	152.634	154.545	0	0
	<b>152.634</b>	<b>154.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Eisdorfer Strasse, Tyskland for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.