

Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S

CVR-nr. 30 72 78 94

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.14

John Büchler
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S
c/o John Büchler
Bygaden 11B
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 72 78 94

Bestyrelse

Lutz Könnecker
Bo Andersen
Palle Rye

Direktion

John Büchler

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

FS Property Finance A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2014

Direktionen

John Büchler

Bestyrelsen

Lutz Könnecker
Formand

Bo Andersen

Palle Rye

Til kapitalejerne i Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1 under "Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning om måling". Vi er enige i ledelsen med beskrivelsen af usikkerheden og forholdet har derfor ikke ændret vores konklusion.

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.

Aalborg, den 21. maj 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -3.509.852 mod DKK 94.739 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.640.904.

Driften af ejendommen har i 2013 været tilfredsstillende med fuld udlejning, dog er der afholdt ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger. For det kommende år forventer selskabet fortsat fuld udlejning.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Regnskabsmæssig usikkerhed

Kapitalforhold og likviditet

Ledelse har i 2013 været i løbende dialog med banken om forlængelse af engagementet, der blev opsagt til indfrielse pr. 01.07.13. I december 2013 er låneaftaler blevet genforhandlet frem til 30.06.15. Genforhandlingen er bl.a. betinget af at investorerne indbetaler EUR 150.000, der anvendes til betaling af afdrag på låneengagementet. Som konsekvens heraf vil der i 2014 blive stillet forslag om forhøjelse af selskabskapitalen med et beløb, der svarer til modværdien i DKK af EUR 150.000. En betydelig del af investorerne har givet tilsagn om indbetaling af selskabskapital, og det er derfor ledelsens vurdering, at kapitalforhøjelsen vil blive gennemført. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelse af ejendommens værdi i dattervirksomheden.

Ledelsen har i 2013 sammen med Vaihinger Grundstücksgesellschaft GmbH ført forhandlinger med hovedlejer Deutsche Telekom om forlængelse af deres lejemål. Diskussionerne endte ikke i en ny lejeaftale og diverse udsagn af hovedlejer tyder på, at det ikke ville være muligt at forlænge lejekontrakten. Dermed er der en stor sandsynlighed for, at lejekontrakt med Deutsche Telekom ender i august 2015. Denne udvikling skal efter ledelsens vurdering reflekteres i en ændret regnskabsmæssig værdi af ejendommen. DTZ Tyskland har i en aktuell vurdering foretaget for FIH vurderet ejendommen til EUR 1.770.000. Ledelsen følger denne vurdering.

Der er endvidere usikkerhed om værdien af tilgodehavende indregnet i balancen med i alt

1,5 mio. DKK, fordelt med 1,4 mio. DKK under finansielle anlægsaktiver og med 0,1 mio. DKK under omsætningsaktiver. Til sikkerhed for tilgodehavende på 1,4 mio. DKK har selskabet pant i medaktionærs kapitalandele i dattervirksomheden samt transport i medaktionærs tilgodehavende hos dattervirksomheden.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2013 DKK	2012 DKK
	Andre eksterne omkostninger	-81.085	-4.726
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.521.194	93.240
2	Andre finansielle indtægter	801.301	820.268
	Andre finansielle omkostninger	-708.874	-814.043
	Årets resultat	-3.509.852	94.739

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	-3.509.852	94.739
	I alt	-3.509.852	94.739

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
AKTIVER		
Note		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.336.047
Andre tilgodehavender	1.384.198	1.307.048
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.384.198	3.643.095
Anlægsaktiver i alt	1.384.198	3.643.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.047.637	12.155.568
Andre tilgodehavender	113.164	566.440
Tilgodehavender i alt	11.160.801	12.722.008
Likvide beholdninger	108.452	12.736
Omsætningsaktiver i alt	11.269.253	12.734.744
Aktiver i alt	12.653.451	16.377.839
PASSIVER		
Selskabskapital	1.833.276	1.500.000
Overført resultat	-3.474.180	-84.412
4 Egenkapital i alt	-1.640.904	1.415.588
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.213.730	14.468.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	31.250	0
Anden gæld	49.375	493.276
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.294.355	14.962.251
Gældsforpligtelser i alt	14.294.355	14.962.251
Passiver i alt	12.653.451	16.377.839

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Kapitalforhold og likviditet

Ledelse har i 2013 været i løbende dialog med banken om forlængelse af engagementet, der blev opsagt til indfrielse pr. 01.07.13. I december 2013 er låneaftaler blevet genforhandlet frem til 30.06.15. Genforhandlingen er bl.a. betinget af at investorerne indbetaler EUR 150.000, der anvendes til betaling af afdrag på låneengagementet. Som konsekvens heraf vil der i 2014 blive stillet forslag om forhøjelse af selskabskapitalen med et beløb, der svarer til modværdien i DKK af EUR 150.000. En betydelig del af investorerne har givet tilsagn om indbetaling af selskabskapital, og det er derfor ledelsens vurdering, at kapitalforhøjelsen vil blive gennemført. Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelse af ejendommens værdi i dattervirksomheden.

Ledelsen har i 2013 sammen med Vaihinger Grundstücksgesellschaft GmbH ført forhandlinger med hovedlejer Deutsche Telekom om forlængelse af deres lejemål. Diskussionerne endte ikke i en ny lejeaftale og diverse udsagn af hovedlejer tyder på, at det ikke ville være muligt at forlænge lejekontrakten. Dermed er der en stor sandsynlighed for, at lejekontrakt med Deutsche Telekom ender i august 2015. Denne udvikling skal efter ledelsens vurdering reflekteres i en ændret regnskabsmæssig værdi af ejendommen. DTZ Tyskland har i en aktuel vurdering foretaget for FIH vurderet ejendommen til EUR 1.770.000. Ledelsen følger denne vurdering

Der er endvidere usikkerhed om værdien af tilgodehavende indregnet i balancen med i alt 1,5 mio. DKK, fordelt med 1,4 mio. DKK under finansielle anlægsaktiver og med 0,1 mio. DKK under omsætningsaktiver. Til sikkerhed for tilgodehavende på 1,4 mio. DKK har selskabet pant i medaktionærs kapitalandele i dattervirksomheden samt transport i medaktionærs tilgodehavende hos dattervirksomheden.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	713.143	704.547
Øvrige finansielle indtægter	88.158	115.721
I alt	801.301	820.268

	31.12.13	31.12.12
	DKK	DKK

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.12	15.619.367	15.619.367
Kostpris pr. 31.12.13	15.619.367	15.619.367
Nedskrivninger pr. 31.12.12	-13.283.320	-14.100.144
Årets resultat	-3.521.194	93.240
Valutakursregulering	84	-47.553
Øvrige reguleringer	0	771.137
Nedskrivninger pr. 31.12.13	-16.804.430	-13.283.320
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.185.063	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.185.063	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	0	2.336.047

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Vaihinger Grundstückverwaltungsgesellschaft mbH, Stuttgart	90%

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	1.500.000	-131.598
Valutakursregulering	0	-47.553
Forslag til resultatdisponering	0	94.739
Saldo pr. 31.12.12	1.500.000	-84.412

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	1.500.000	-84.412
Valutakursregulering	0	84
Kapitalforhøjelse	453.276	0
Kapitalnedsættelse	-120.000	120.000
Forslag til resultatdisponering	0	-3.509.852
Saldo pr. 31.12.13	1.833.276	-3.474.180

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	100	18.333

Omkostninger til kapitalforhøjelse andrager t.DKK 24.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Kreditinstitutter i øvrigt	14.213.730	14.213.730	14.468.975
I alt	14.213.730	14.213.730	14.468.975

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 14.214 er der givet pant i grunde og bygninger tilhørende dattervirksomheden Vaihinger Grundstückverwaltungsgesellschaft mbH på 2,1 mio. EUR, ligesom dattervirksomheden kautionerer for gælden.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

F.J. Holding ApS, Fuglevænget 6, 9000 Aalborg
M&M Ejendomsinvest ApS, Havkærparken 245, 8381 Tilst
Clearwood Properties Ltd., 42 Kings Road, KT2 SHS, England
Thomas O. Kristensen, 22 Mannin Road, Chadwell Heath, Essex RMG, England
Joint Holding ApS, St. Kongensgade 128, 1264 København K
FF Development ApS, Strand Alléen 82, 5800 Nyborg
Nybo & Henriksen Invest ApS, Thorupgårdsvej 2, 8600 Silkeborg
Dikman Invest ApS, Mågevej 21, 2970 Hørsholm
Palle Rye Holding ApS, Maren Hemmings Vej 22, 9000 Aalborg.