

Hauptstrasse 23, Stuttgart A/S

CVR-nr. 30 72 78 94

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.15

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

Bo Andersen
John Büchler
Palle Rye

Direktion

John Büchler

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

FS Property Finance A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 27. maj 2015

Direktionen

John Büchler

Bestyrelsen

Bo Andersen
Formand

John Büchler

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 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 27. maj 2015

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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 3.531 mod DKK -3.509.852 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.624.642.

Driften af ejendommen har i 2014 været tilfredsstillende med fuld udlejning. For det kommende år forventer selskabet fortsat fuld udlejning. Årets resultat er påvirket af meget høje finansieringsomkostninger.

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

Ledelsen har i 2014 været i løbende dialog med banken om forlængelse af engagementet, der blev opsagt til indfrielse pr. 01.07.13. Låneaftaler er løbende blevet genforhandlet. Genforhandling er bl.a. betinget af at investorerne indbetaler EUR 120.000 (svarende til 0,9 mio. DKK), der anvendes til betaling af afdrag på låneengagementet. Kapitalforhøjelse til reetablering af selskabskapitalen er gennemført primo 2015 med i alt 1,6 mio. DKK, hvoraf 0,9 mio. DKK er anvendt til nedbringelse af engagementet med pengeinstitut. Engagementet forventes forlænget på uændrede vilkår. 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 2014 sammen med Vaihinger Grundstücksgesellschaft GmbH ført forhandlinger med hovedlejer Deutsche Telekom om forlængelse af deres lejemål. Forhandlingerne er resulteret i en forlænget lejekontrakt for de kommende tre år. Idet der er tale om en forholdsvis kort forlængelse, har ledelsen valgt at fastholde den indregnede værdi.

Der er endvidere usikkerhed om værdien af tilgodehavende indregnet i balancen med i alt 1,6 mio. DKK, fordelt med 1,5 mio. DKK under finansielle anlægsaktiver og med 0,1 mio. DKK under omsætningsaktiver. Til sikkerhed for tilgodehavende på 1,5 mio. DKK har selskabet pant i medaktionærs kapitalandele i dattervirksomheden samt transport i medaktionærs tilgodehavende hos dattervirksomheden.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2014 DKK	2013 DKK
	Andre eksterne omkostninger	-89.218	-81.085
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.345	-3.521.194
2	Andre finansielle indtægter	1.128.309	801.301
	Andre finansielle omkostninger	-1.039.905	-708.874
	Årets resultat	3.531	-3.509.852

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	3.531	-3.509.852
	I alt	3.531	-3.509.852

		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
AKTIVER			
Note			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	1.463.814	1.384.198
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.463.814	1.384.198
	Anlægsaktiver i alt	1.463.814	1.384.198
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.864.151	11.047.637
	Andre tilgodehavender	113.164	113.164
	Tilgodehavender i alt	10.977.315	11.160.801
	Likvide beholdninger	3.580	108.452
	Omsætningsaktiver i alt	10.980.895	11.269.253
	Aktiver i alt	12.444.709	12.653.451
PASSIVER			
	Selskabskapital	1.833.276	1.833.276
	Overført resultat	-3.457.918	-3.474.180
4	Egenkapital i alt	-1.624.642	-1.640.904
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13.949.601	14.213.730
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.250	31.250
	Anden gæld	88.500	49.375
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.069.351	14.294.355
	Gældsforpligtelser i alt	14.069.351	14.294.355
	Passiver i alt	12.444.709	12.653.451

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 01.01.14 - 31.12.14 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 2014 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. Genforhandlingen er bl.a. betinget af at investorerne indbetaler EUR 120.000 (svarende til 0,9 mio. DKK), der anvendes til betaling af afdrag på låneengagementet. Kapitalforhøjelse til reetablering af selskabskapitalen er gennemført primo 2015 med i alt 1,6 mio. DKK, hvoraf 0,9 mio. DKK er anvendt til nedbringelse af engagementet med pengeinstitut. Engagementet er herefter forlænget som minimum til udgangen af 2015. 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 2014 sammen med Vaihinger Grundstücksgesellschaft GmbH ført forhandlinger med hovedlejer Deutsche Telekom om forlængelse af deres lejemål. Forhandlingerne er resulteret i en forlænget lejekontrakt for de kommende tre år. Idet der er tale om en forholdsvis kort forlængelse, har ledelsen valgt at fastholde den indregnede værdi.

Der er endvidere usikkerhed om værdien af tilgodehavende indregnet i balancen med i alt 1,6 mio. DKK, fordelt med 1,5 mio. DKK under finansielle anlægsaktiver og med 0,1 mio. DKK under omsætningsaktiver. Til sikkerhed for tilgodehavende på 1,5 mio. DKK har selskabet pant i medaktionærs kapitalandele i dattervirksomheden samt transport i medaktionærs tilgodehavende hos dattervirksomheden.

	2014	2013
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.014.714	713.143
Øvrige finansielle indtægter	113.595	88.158
I alt	1.128.309	801.301

	31.12.14	31.12.13
	DKK	DKK

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.13	15.619.367	15.619.367
Kostpris pr. 31.12.14	15.619.367	15.619.367
Nedskrivninger pr. 31.12.13	-16.804.430	-13.283.320
Årets resultat	4.345	-3.521.194
Valutakursregulering	12.731	84
Nedskrivninger pr. 31.12.14	-16.787.354	-16.804.430
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.167.987	1.185.063
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.167.987	1.185.063
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0	0

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Vaihinger Grundstückverwaltung GmbH, Stuttgart	90%

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	1.833.276	-3.474.180
Valutakursregulering	0	12.731
Forslag til resultatdisponering	0	3.531
Saldo pr. 31.12.14	1.833.276	-3.457.918

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2013 DKK
Saldo, primo	1.500.000
Kapitalforhøjelse	453.276
Kapitalnedsættelse	-120.000
Saldo, ultimo	1.833.276

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	100	18.333

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Kreditinstitutter i øvrigt	13.949.601	13.949.601	14.213.730
I alt	13.949.601	13.949.601	14.213.730

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 13.950 er der givet pant i grunde og bygninger tilhørende dattervirksomheden Vaihinger Grundstückverwaltung GmbH 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.