



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TEMPELHOF & GROSSZIETHEN,
BERLIN APS
ÅRSRAPPORT
2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2014

Martin Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS
Rugårdsvej 46 C, 2.
5000 Odense C

CVR-nr.: 28 15 07 25
Stiftet: 4. november 2004
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jørn Torp
Carsten Mørch

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. januar 2014

Direktion

Jørn Torp

Carsten Mørch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der 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 vores revision 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 5 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor vi gør opmærksom på, at selskabet som komplementar i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin hæfter direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. I årsregnskabets note 4 om pant-sætninger og sikkerhedsstillelser og i ledelses-beretningen redegør ledelsen for komplementar-selskabet for den usikkerhed, der kan være forbundet med at opnå den fornødne refinansiering af investeringsejendommene i kommandit-selskabet. Opnås den fornødne refinansiering ikke, kan kommanditselskabets kreditorer rette kravet mod komplementarselskabet. Kommandit-selskabets ledelse vurderer imidlertid, at låneansøgningen vil blive imødekommet og ledelsen for komplementarselskabet aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om komplementarselskabets fortsatte drift. Værdiansættelsen af tilgodehavendet hos kommanditselskabet på 153 tkr., der er indregnet under aktiver er betinget af, at kommandit-selskabet kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Odense, den 29. januar 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin og varetage ledelsen af dette selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Som komplementar i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. Kommanditselskabet står over for, at skulle refinansiere belåning i ejendommene for 17 mio. kr. i 2014. Forhandlinger med kredit-institut om refinansiering af ejendommene er endnu ikke påbegyndt. Det er imidlertid ledelsen af kommanditselskabets vurdering, at anmodning om refinansiering vil blive imødekommet således kommanditselskabet kan fortsætte driften og afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder, således der ikke gøres kautionsforpligtelser gældende over for komplementarselskabet. Ledelsen for komplementarselskabet aflægger i konsekvens heraf årsregnskabet under forudsætning om komplementarselskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tempelhof & Grossziethen, Berlin ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOTAB		-4.896	-4.282
Andre finansielle indtægter.....		7.466	7.390
RESULTAT FØR SKAT		2.570	3.108
Skat af årets resultat.....	1	-649	-808
ÅRETS RESULTAT		1.921	2.300
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.921	2.300
I ALT		1.921	2.300

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		153.397	151.635
Tilgodehavender.....		153.397	151.635
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		153.397	151.635
AKTIVER.....		153.397	151.635

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		22.748	20.827
EGENKAPITAL.....	2	147.748	145.827
Selskabsskat.....		649	808
Anden gæld.....		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.649	5.808
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.649	5.808
PASSIVER.....		153.397	151.635
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	5		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	649	808	
	649	808	

Egenkapital			2
--------------------	--	--	----------

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	20.827	145.827
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.921	1.921
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	22.748	147.748

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv.	3
---------------------------	----------

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
--	----------

Som komplementar i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	5
--	----------

Som komplementar i K/S Tempelhof & Grossziethen, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. Kommanditselskabet står over for, at skulle refinansiere belåning i ejendommene for 17 mio. kr. i 2014. Forhandlinger med kreditinstitut om refinansiering af ejendommene er endnu ikke påbegyndt. Det er imidlertid ledelsen af kommanditselskabets vurdering, at anmodning om refinansiering vil blive imødekommet således kommanditselskabet kan fortsætte driften og afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder, således der ikke gøres kautionsforpligtelser gældende over for komplementarselskabet. Ledelsen for komplementarselskabet aflægger i konsekvens heraf årsregnskabet under forudsætning om komplementarselskabets fortsatte drift.