

K/S Georgstrasse, Leer

CVR nr. 27 91 42 76

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
2. juni 2015

Michael Sølling

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Likvidators påtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Likvidators beretning	
Likvidators beretning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Georgstrasse, Leer c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 91 42 76 Stiftet: 24. maj 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Likvidator	Michael Holger Sølling
Komplementar	Leer 2004 ApS c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg

Likvidators påtegning

Likvidator aflægger hermed årsrapporten for 2014 for K/S Georgstrasse, Leer. Likvidator erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Likvidators beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juni 2015

Likvidator

Michael Holger Sølling

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Georgstrasse, Leer

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Georgstrasse, Leer for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator 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 likvidators valg af regnskabspraksis er passende, om likvidators 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder og reetablering af selskabets egenkapital gennem indskud. Vi henviser til note 1 – afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori likvidator beskriver disse usikkerheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

UDTALELSE OM LIKVIDATORS BERETNING

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst likvidators beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i likvidators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 2. juni 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor

Likvidators beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning pr. 3. juli 2014 trådt i likvidation.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2014 afhændet sin ejendom, og har derfor påbegyndt likvidation.

Der er i forbindelse med likvidationen sket indrykning af proklama i Statstidende den 8. juli 2014. Der er i den forbindelse ikke anmeldt krav mod selskabet inden proklamafristens udløb den 8. oktober 2014.

Likvidationen forventes afsluttet i 2015, idet der afventes indbetaling fra investorkredsen.

Der henvises til note 1 for likvidators vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

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 K/S Georgstrasse, Leer for 2014 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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendomme og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttotab		-131.238	134.209
Resultat før finansielle poster		-131.238	134.209
Andre finansielle indtægter.....	2	1.201	17.944
Andre finansielle omkostninger.....	3	-471.996	-1.650.084
Årets resultat		-602.033	-1.497.931
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-602.033	-1.497.931
I alt		-602.033	-1.497.931

Balance 31. december

Aktiver	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme.....		0	19.928.750
Materielle anlægsaktiver	4	0	19.928.750
Anlægsaktiver		0	19.928.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	47.874
Tilgodehavende investorindskud.....		0	5.250
Andre tilgodehavender.....		32.570	154.817
Periodeafgrænsningsposter.....		0	420.925
Tilgodehavender		32.570	628.866
Likvider		135.794	198.455
Omsætningsaktiver		168.364	827.321
Aktiver		168.364	20.756.071

Balance 31. december

Passiver	Note	2014 DKK	2013 DKK
Indskud kommanditister.....		5.251.640	4.217.250
Overført resultat.....		-7.773.169	-7.171.136
Egenkapital.....	5	-2.521.529	-2.953.886
Gæld til kreditinstitutter.....		2.517.573	21.732.222
Gæld til pengeinstitutter.....		0	451.127
Anden gæld.....		172.320	1.526.608
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.689.893	23.709.957
Gældsforpligtelser.....		2.689.893	23.709.957
Passiver.....		168.364	20.756.071
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved going concern

Selskabets egenkapital er negativ, og skal reetableres gennem investorindskud før endelig, solvent likvidation kan finde sted. Der er således usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift, men likvidator forventer, at selskabet via investorindbetalinger opnår tilstrækkelig likviditet til at kunne fortsætte driften i 2015 eller indtil solvent likvidation, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Det er likvidators forventning af investorerne kan honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

Noter

	2014	2013	
	DKK	DKK	
2 Andre finansielle indtægter			
Valutakursregulering, øvrige.....	1.197	0	
Renteindtægter i øvrigt.....	4	17.944	
	1.201	17.944	
3 Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt.....	471.996	1.650.084	
	471.996	1.650.084	
4 Investeringsejendomme			
		Investerings-	
		ejendomme	
Kostpris 1. januar 2014.....		26.214.250	
Afgang.....		-26.214.250	
Kostpris 31. december 2014.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-6.285.500	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		6.285.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		0	
5 Egenkapital			
	1/1-14	Indskud /	31/12-14
	DKK	regulering af	DKK
		stamkapital	Årets resultat
		DKK	DKK
Kommanditkapital.....	9.000.000	0	0
Heraf ikke indbetalt.....	-4.782.750	1.034.390	0
Indskud kommanditister.....	4.217.250	1.034.390	0
Overført resultat.....	-7.171.136	0	-602.033
I alt.....	-2.953.886	1.034.390	-602.033
			-2.521.529

Der er udstedt 90 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Leer 2004 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 2.517 er der stillet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse, og endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.