

K/S Hauptstrasse, Brandenburg


c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(9. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 19 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16 / 4 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Hauptstrasse, Brandenburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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


Årsrapporten med tilhørende forsiag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2013

I bestyrelsen:



Christian Melgaard (formand)



Kurt Bager

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Hauptstrasse, Brandenburg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hauptstrasse, Brandenburg for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 en 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 en 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at ejendommens drift inklusive servicering af eksisterende låneaftaler, herunder de aftalte afdragsforpligtelser, nødvendiggør investorindbetalinger for at sikre selskabets fortsatte drift. For at sikre det nødvendige likviditetsberedskab og cashflow forventes der indbetalt t.DKK 1.400 i 2013 fra selskabets investorer.

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.

København, den 22. marts 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Hauptstrasse, Brandenburg
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27 72 19 07
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Komplementar Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS

Bestyrelse Christian Melgaard (formand)
Kurt Bager

Selskabsadm. InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.029.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 6.626.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.598.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets negative egenkapital overstiger kommanditisternes resthæftelse. Ledelsen forventer, at der genskabes balance heri gennem positive resultater samt i nødvendigt omfang udvidelse af kommanditselskabets indskudskapital.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Hauptstrasse, Brandenburg for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,04 (743,42 pr. 31/12 2011).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investerings ejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter		7.226.971	7.744.882
Driftsomkostninger	2	<u>-1.329.244</u>	<u>-545.565</u>
Nettoleje		5.897.727	7.199.317
Administrationsomkostninger	3	<u>-398.429</u>	<u>-912.123</u>
Resultat før finansielle poster		5.499.298	6.287.194
Finansielle indtægter	4	1.385	21.657
Finansielle omkostninger	5	<u>-4.472.112</u>	<u>-4.816.054</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		1.028.571	1.492.797
Værdireguleringer	6	<u>-6.626.242</u>	<u>1.228.352</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.597.671</u>	<u>2.721.149</u>
Resultatdisponering			
Der fordeles således:			
Årets resultat		<u>-5.597.671</u>	<u>2.721.149</u>
Til disposition		<u>-5.597.671</u>	<u>2.721.149</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	79.000.000	87.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>79.000.000</u>	<u>87.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>79.000.000</u>	<u>87.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		80.565	1.048.700
Andre tilgodehavender	8	54.092	163.704
Periodeafgrænsningsposter		0	76.875
Tilgodehavender i alt		<u>134.657</u>	<u>1.289.279</u>
Likvide beholdninger		<u>619.114</u>	<u>1.078.475</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>753.771</u>	<u>2.367.754</u>
AKTIVER I ALT		<u>79.753.771</u>	<u>89.367.754</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		17.000.000	17.000.000
Overført resultat		-27.445.460	-21.847.789
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>-10.445.460</u>	<u>-4.847.789</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Eurohypo, Prioritetsgæld	10	53.165.568	57.481.125
Jyske Bank, Prioritetsgæld	11	<u>17.640.000</u>	<u>17.640.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>70.805.568</u>	<u>75.121.125</u>
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af Eurohypo	10	2.616.729	2.306.632
Kortfristet del af Jyske Bank	11	1.223.500	1.960.000
Jyske Bank		6.895.099	6.946.742
Gæld til investorer		7.450.490	6.548.106
Anden gæld	12	<u>1.207.845</u>	<u>1.332.938</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>19.393.663</u>	<u>19.094.418</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>90.199.231</u>	<u>94.215.543</u>
PASSIVER I ALT		<u>79.753.771</u>	<u>89.367.754</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende ejendommen

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Selskabets fortsatte drift

For at sikre selskabets fortsatte drift herunder servicering af ejendommens drift inklusive servicering af eksisterende låneaftaler, herunder de aftalte afdragsforpligtelser, er det nødvendigt, at der foretages investorindbetalinger. For at sikre det nødvendige likviditetsberedskab og cashflow forventes der indbetalt t.DKK 1.400 i 2013 fra selskabets investorer.

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	92.275	221.172
Fællesomkostninger	131.485	-14.136
Vedligeholdelse	176.835	41.161
Tab på tilgodehavende leje	928.649	297.368
Driftsomkostninger i alt	<u>1.329.244</u>	<u>545.565</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	246.000	233.000
Advokathonorar	0	365.000
Revisor, DK	21.000	21.000
Revisor, DK tidligere år	0	3.000
Konsulentassistance	80.500	31.289
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.776
Låneomkostninger	25.000	100.000
Gebyrer	7.143	7.659
Diverse omkostninger	13.991	147.399
Administrationsomkostninger i alt	<u>398.429</u>	<u>912.123</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kreditinstitutter	1.385	1.722
Øvrige finansielle indtægter	0	16.736
Kursgevinst, valuta	0	3.199
Finansielle indtægter i alt	<u>1.385</u>	<u>21.657</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån	3.976.634	3.596.217
Renteudgifter, kreditinstitutter	449.736	1.159.456
Renteudgifter, komplementarselskab	8.771	8.377
Kurstab, valuta	36.971	52.004
Finansielle omkostninger i alt	<u>4.472.112</u>	<u>4.816.054</u>

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-8.000.000	0
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	1.373.758	1.228.352
Værdireguleringer i alt	-6.626.242	1.228.352
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	112.017.981	112.017.981
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	112.017.981	112.017.981
Anskaffelsessum ultimo, EUR	15.053.145	15.053.145
Regulering til dagsværdi primo	-25.017.981	-25.017.981
Årets regulering til dagværdi	-8.000.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-33.017.981	-25.017.981
Dagsværdi pr. 31.12.	79.000.000	87.000.000
Dagsværdi pr. 31.12., EUR	10.589.245	11.702.671
Afkastkrav	7,75%	7,75%
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	15.000	15.000
Tilgodehavende dansk moms	39.092	106.072
Øvrige tilgodehavender	0	42.632
Tilgodehavender i alt	54.092	163.704

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 100.000	17.000.000	17.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	17.000.000	15.783.000
Ændring i året	0	1.217.000
170 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	17.000.000	17.000.000
Investorhæftelse i alt, før egne anparter	0	0
Investorhæftelse, egne anparter	0	0
Investorhæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
Pr. anpart	0	0
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-21.847.789	-24.325.538
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	0	-243.400
Overført af årets resultat	-5.597.671	2.721.149
Overført resultat, ultimo	-27.445.460	-21.847.789
EGENKAPITAL I ALT	-10.445.460	-4.847.789
Kommanditselskabet ejer 34 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.		
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Eurohypo	55.783.045	58.414.747
Værdiregulering til dagsværdi primo	1.373.010	2.601.362
Årets værdiregulering til dagsværdi	-1.373.758	-1.228.352
Reguleringer ultimo	-748	1.373.010
Kursværdi pr. 31.12.	55.782.297	59.787.757
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	53.165.568	57.481.125
Langfristet del, i alt	53.165.568	57.481.125
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.616.729	2.306.632

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
11 Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.720.000	13.720.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.920.000</u>	<u>3.920.000</u>
Langfristet del, i alt	<u>17.640.000</u>	<u>17.640.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.223.500</u>	<u>1.960.000</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS	125.724	120.078
Fællesregnskab	224.907	111.946
Mellemregning Investorservice A/S	544.753	544.753
Skyldige renter	213.832	223.134
Skyldig moms, Tyskland	63.129	308.027
Skyldige revisionshonorar	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	<u>14.500</u>	<u>4.000</u>
Anden gæld i alt	<u>1.207.845</u>	<u>1.332.938</u>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 79.000 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.