

K/S Hauptstrasse, Brandenburg

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

Årsrapport for 2013

(10. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 19 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 hvoraf fremgår, at ejendommens drift inklusive servicering af eksisterende låneaftaler, herunder de aftalte afdragsforpligtelser, nødvendiggør investorindbetalinger på t.DKK 1.600 i 2014 fra selskabets investorer. Da stamkapitalen er fuldt indbetalt, er investorerne ikke forpligtede til at foretage yderligere indbetalinger under denne, hvilket alt andet lige kan medføre usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Som følge af investorernes hæftelse for visse dele af selskabets gæld, vurderer ledelsen imidlertid, at investorerne har tilstrækkelig økonomisk interesse i at sikre selskabets fortsatte drift, til at de fornødne indbetalinger bliver foretaget. Denne vurdering understøttes af investorernes løbende indbetalinger gennem de seneste år. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift

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 25. marts 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedt

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 2013 - 31. december 2013
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 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.389.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.001.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.390.

Egenkapital pr. 31. december 2013

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 2013 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 746,03 (746,04 pr. 31/12 2012).

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 renteomkostninger 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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 investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel 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 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter		7.007.352	7.226.971
Driftsomkostninger	2	-223.081	-1.329.244
Nettoleje		6.784.271	5.897.727
Administrationsomkostninger	3	-538.386	-398.429
Resultat før finansielle poster		6.245.885	5.499.298
Finansielle indtægter	4	348	1.385
Finansielle omkostninger	5	-3.857.171	-4.472.112
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		2.389.062	1.028.571
Værdireguleringer	6	1.000.678	-6.626.242
ÅRETS RESULTAT		3.389.740	-5.597.671
Resultatdisponering			
Der fordeles således:			
Overført resultat		3.389.740	-5.597.671
		3.389.740	-5.597.671

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		41.885	80.565
Andre tilgodehavender	8	<u>77.295</u>	<u>54.092</u>
Tilgodehavender i alt		<u>119.180</u>	<u>134.657</u>
Likvide beholdninger		<u>409.217</u>	<u>619.114</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>528.397</u>	<u>753.771</u>
AKTIVER I ALT		<u>80.528.397</u>	<u>79.753.771</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		17.000.000	17.000.000
Overført resultat		-24.055.720	-27.445.460
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>-7.055.720</u>	<u>-10.445.460</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gæld			
Eurohypo, Prioritetsgæld	10	50.510.814	53.165.568
Jyske Bank, Prioritetsgæld	11	16.658.000	17.640.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>67.168.814</u>	<u>70.805.568</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af Eurohypo	10	2.674.554	2.616.729
Kortfristet del af Jyske Bank	11	980.000	1.223.500
Jyske Bank, kassekredit		6.564.353	6.895.099
Gæld til investorer		8.869.942	7.450.490
Anden gæld	12	1.241.407	1.207.845
Forudbetalt leje		85.047	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>20.415.303</u>	<u>19.393.663</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>87.584.117</u>	<u>90.199.231</u>
PASSIVER I ALT		<u>80.528.397</u>	<u>79.753.771</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimer	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

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 på t.DKK 1.600 i 2014 fra selskabets investorer. Da stamkapitalen er fuldt indbetalt, er investorerne ikke forpligtede til at foretage yderligere indbetalinger under denne, hvilket alt andet lige kan medføre usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Som følge af investorernes hæftelse for visse dele af selskabets gæld, vurderer ledelsen imidlertid, at investorerne har tilstrækkelig økonomisk interesse i at sikre selskabets fortsatte drift, til at de fornødne indbetalinger bliver foretaget. Denne vurdering understøttes af investorernes løbende indbetalinger gennem de seneste år. Ledelsen aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	46.443	92.275
Fællesomkostninger	-9.014	131.485
Vedligeholdelse	185.652	176.835
Tab på tilgodehavende leje	0	928.649
	223.081	1.329.244
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	252.150	246.000
Revisor, DK	21.000	21.000
Konsulentassistance	124.100	80.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Omkostninger til lejeforhandling	125.000	0
Låneomkostninger	0	25.000
Gebyrer	7.129	7.143
Diverse omkostninger	4.795	13.991
	538.386	398.429
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	348	1.385
	348	1.385

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån	3.415.387	3.976.634
Renter, kreditinstitutter	428.910	449.736
Renter, komplementarselskab	9.415	8.771
Kurstab, valuta	3.459	36.971
	<u>3.857.171</u>	<u>4.472.112</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	1.000.000	-8.000.000
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	678	1.373.758
	<u>1.000.678</u>	<u>-6.626.242</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	112.017.981	112.017.981
Årets til- / afgang	0	0
	<u>112.017.981</u>	<u>112.017.981</u>
Anskaffelsessum, ultimo	112.017.981	112.017.981
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	15.053.145	15.053.145
Værdiregulering, primo	-33.017.981	-25.017.981
Årets værdiregulering	1.000.000	-8.000.000
	<u>-32.017.981</u>	<u>-33.017.981</u>
Værdiregulering, ultimo	-32.017.981	-33.017.981
	<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
Dagsværdi, ultimo	80.000.000	79.000.000
Dagsværdi, ultimo, EUR	10.723.429	10.589.245
Afkastkrav	7,75%	7,75%
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	15.000	15.000
Tilgodehavende dansk moms	62.295	39.092
	<u>77.295</u>	<u>54.092</u>
Tilgodehavender i alt	<u>77.295</u>	<u>54.092</u>

NOTER

	<u>2013</u> <u>dkk</u>	<u>2012</u> <u>dkk</u>
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	17.000.000
Ændring i året	0	0
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	-27.445.460	-21.847.789
Overført af årets resultat	3.389.740	-5.597.671
Overført resultat, ultimo	-24.055.720	-27.445.460
Egenkapital i alt	-7.055.720	-10.445.460
Kommanditselskabet ejer 34 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.		
10 Eurohypo, Prioritetsgæld		
Eurohypo, optagelseskurs	53.186.794	55.783.045
EuroHypo, nominelt, Eur	7.129.119	7.477.119
Værdiregulering, primo	-748	1.373.010
Årets værdiregulering	-678	-1.373.758
Værdiregulering, ultimo	-1.426	-748
Dagsværdi, ultimo	53.185.368	55.782.297
Dagsværdi, ultimo, Eur	7.129.119	7.477.119
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	50.510.814	53.165.568
Langfristet del, i alt	50.510.814	53.165.568
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.674.554	2.616.729

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
11 Jyske Bank, Prioritetsgæld		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	12.738.000	13.720.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.920.000	3.920.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	16.658.000	17.640.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	980.000	1.223.500
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS	134.957	125.724
Fællesregnskab	67.967	224.907
Mellemregning Investorservice A/S	544.753	544.753
Skyldige renter	181.820	213.832
Skyldig moms, Tyskland	101.526	63.129
Skyldige revisionshonorar	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	189.384	14.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.241.407	1.207.845
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 80.000 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.