

## **K/S Hauptstrasse, Brandenburg**

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

### **Årsrapport for 2015**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27721907

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. april 2016

---

Astrid Anthonisen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 13. april 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 13. april 2016

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Hauptstrasse, Brandenburg c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27721907
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Christian Melgaard (formand) Kurt Bager
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -7.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 114.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 122.

Selskabets ejendom blev solgt i 2014, og overdraget til køber medio januar 2015. Selskabet vil i 2016 indfri de resterende gældsforpligtelser. Selskabet forventes derefter at ophøre i solvent stand.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 96.

### 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 2015 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 746,25 (744,36 pr. 31/12 2014).

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 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 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter		272.552	6.461.791
Driftsomkostninger	1	-95.900	-640.798
<b>Nettoleje</b>		<b>176.652</b>	<b>5.820.993</b>
Administrationsomkostninger	2	14.662	-493.373
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>191.314</b>	<b>5.327.620</b>
Finansielle indtægter	3	35.095	3.629
Finansielle omkostninger	4	-233.518	-3.933.288
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>-7.109</b>	<b>1.397.961</b>
Tab ved salg af ejendom		0	-2.340.866
Værdireguleringer	5	-114.418	112.992
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-121.527</b>	<b>-829.913</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Der fordeles således:</b>			
Overført resultat		-121.527	-829.913
		<b>-121.527</b>	<b>-829.913</b>

## BALANCE PR. 31. december 2015

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende salgssum		0	78.902.160
Andre tilgodehavender	7	<u>16.132</u>	<u>121.452</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>16.132</u>	<u>79.023.612</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>245.686</u>	<u>20.235</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>261.818</u>	<u>79.043.847</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>261.818</u>	<u>79.043.847</u>

## BALANCE PR. 31. december 2015

## PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 28.220.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		27.128.822	28.220.000
Overført resultat		-27.032.924	-27.129.633
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8</b>	<b>95.898</b>	<b>1.090.367</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gæld</b>			
Prioritetsgæld, Eurohypo	9	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Eurohypo	9	0	50.395.106
Kortfristet del af prioritetsgæld, Jyske Bank	10	0	16.658.000
Bankgæld		0	6.780.672
Gæld til investorer		0	1.477.058
Anden gæld	11	165.920	2.570.583
Forudbetalt leje		0	72.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>165.920</b>	<b>77.953.480</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>165.920</b>	<b>77.953.480</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>261.818</b>	<b>79.043.847</b>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	0		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	2.936	81.296
Fællesomkostninger	67.313	307.320
Vedligeholdelse	25.651	252.182
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>95.900</b>	<b>640.798</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	-103.345	258.454
Advokathonorar	18.875	4.837
Revisor, DK	0	21.000
Konsulentassistance	39.502	154.555
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Låneomkostninger	0	2.500
Gebyrer	8.406	8.222
Diverse omkostninger	18.681	39.556
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>-14.662</b>	<b>493.373</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	23	101
Renter, investorer	0	3.528
Kursgevinst, valuta	35.072	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>35.095</b>	<b>3.629</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetslån	204.254	3.503.032
Renter, kreditinstitutter	18.536	419.649
Renter, komplementarselskab	10.493	9.938
Kurstab, valuta	0	633
Øvrige renteomkostninger	235	36
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>233.518</b>	<b>3.933.288</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	0	0
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 9	-114.418	112.992
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-114.418</b>	<b>112.992</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	112.017.981
Årets til- / afgang	0	-112.017.981
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	-32.017.981
Årets afgang	0	32.017.981
Årets værdiregulering	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, EUR	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	0	213
Tilgodehavende, lejer	0	39.142
Tilgodehavende dansk moms	2.500	32.160
Tilgodehavende tysk moms	13.632	49.937
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.132</b>	<b>121.452</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 166.000, primo	28.220.000	17.000.000
Udvidelse af stamkapitalen	0	11.220.000
	<hr/>	<hr/>
170 kommanditanparter á kr. 166.000, ultimo	28.220.000	28.220.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 166.000, primo	28.220.000	17.000.000
Ændring i året	-1.091.178	11.220.000
	<hr/>	<hr/>
170 kommanditanparter á kr. 159.581, ultimo	27.128.822	28.220.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.091.178	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	218.236	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	872.942	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	5.135	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-27.129.633	-24.055.720
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	218.236	-2.244.000
Overført af årets resultat	-121.527	-829.913
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-27.032.924	-27.129.633
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>95.898</b>	<b>1.090.367</b>
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 34 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.		
<b>9 Prioritetsgæld, Eurohypo</b>		
Eurohypo, optagelseskurs	0	50.509.524
	<hr/>	<hr/>
EuroHypo, nominelt, EUR	0	6.770.260
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-114.418	-1.426
Årets værdiregulering	114.418	-112.992
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-114.418
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>50.395.106</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, EUR	0	6.770.260
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	50.395.106
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>10 Prioritetsgæld, Jyske Bank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del, i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>16.658.000</u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS	150.411	142.454
Fællesregnskab	0	152.385
InvestorService A/S	0	544.753
Skyldige renter	0	122.637
Skyldig moms, Tyskland	0	95.696
Skyldig revisionshonorar	0	21.000
Skyldige salgsomkostninger	0	1.243.026
Skyldige omkostninger	<u>15.509</u>	<u>248.632</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>165.920</b></u>	<u><b>2.570.583</b></u>
<b>12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.