

K/S Hauptstrasse, Brandenburg

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

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 19 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2015 fravælges.

København, den 20. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 20. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014
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 Osvold Helmuhs vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.398.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 113.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 830.

Selskabets ejendom er solgt i slutningen af regnskabsåret. Selskabet vil i 2015 indfri de resterende gældsforpligtelser. Selskabet forventes derefter at ophøre i solvent stand.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 1.090.

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 2014 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 744,36 (746,03 pr. 31/12 2013).

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 markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter		6.461.791	7.007.352
Driftsomkostninger	1	-640.798	-223.081
Nettoleje		5.820.993	6.784.271
Administrationsomkostninger	2	-493.373	-538.386
Resultat før finansielle poster		5.327.620	6.245.885
Finansielle indtægter	3	3.629	348
Finansielle omkostninger	4	-3.933.288	-3.857.171
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		1.397.961	2.389.062
Tab ved salg af ejendom		-2.340.866	0
Værdireguleringer	5	112.992	1.000.678
ÅRETS RESULTAT		-829.913	3.389.740
Resultatdisponering			
Der fordeles således:			
Overført resultat		-829.913	3.389.740
		-829.913	3.389.740

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>80.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>80.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>80.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende salgssum		78.902.160	0
Andre tilgodehavender	7	<u>121.452</u>	<u>119.180</u>
Tilgodehavender i alt		<u>79.023.612</u>	<u>119.180</u>
Likvide beholdninger		<u>20.235</u>	<u>409.217</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>79.043.847</u>	<u>528.397</u>
AKTIVER I ALT		<u>79.043.847</u>	<u>80.528.397</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 28.220.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		28.220.000	17.000.000
Overført resultat		-27.129.633	-24.055.720
EGENKAPITAL I ALT	8	1.090.367	-7.055.720
Gældsforpligtelser			
Langfristede gæld			
Prioritetsgæld, Eurohypo	9	0	50.510.814
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	0	16.658.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	67.168.814
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af Eurohypo	9	50.395.106	2.674.554
Kortfristet del af Jyske Bank	10	16.658.000	980.000
Bankgæld		6.780.672	6.564.353
Gæld til investorer		1.477.058	8.869.942
Anden gæld	11	2.570.583	1.241.407
Forudbetalt leje		72.061	85.047
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		77.953.480	20.415.303
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		77.953.480	87.584.117
PASSIVER I ALT		79.043.847	80.528.397
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	81.296	46.443
Fællesomkostninger	307.320	-9.014
Vedligeholdelse	252.182	185.652
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	640.798	223.081
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	258.454	252.150
Advokathonorar	4.837	0
Revisor, DK	21.000	21.000
Konsulentassistance	154.555	124.100
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Omkostninger til lejeforhandling	0	125.000
Låneomkostninger	2.500	0
Gebyrer	8.222	7.129
Diverse omkostninger	39.556	4.795
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	493.373	538.386
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	101	348
Renter, investorer	3.528	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	3.629	348
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån	3.503.032	3.415.387
Renter, kreditinstitutter	419.649	428.910
Renter, komplementarselskab	9.938	9.415
Kurstab, valuta	633	3.459
Øvrige renteomkostninger	36	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.933.288	3.857.171
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	0	1.000.000
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 9	112.992	678
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	112.992	1.000.678
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	112.017.981	112.017.981
Årets til- / afgang	-112.017.981	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	112.017.981
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	0	15.053.145
Værdiregulering, primo	-32.017.981	-33.017.981
Årets afgang	32.017.981	0
Årets værdiregulering	0	1.000.000
Værdiregulering, ultimo	0	-32.017.981
Dagsværdi, ultimo	0	80.000.000
Dagsværdi, ultimo, EUR	0	10.723.429
Afkastkrav	-	7,75%
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	213	15.000
Tilgodehavende, lejer	39.142	41.885
Tilgodehavende dansk moms	32.160	62.295
Øvrige tilgodehavender	49.937	0
Tilgodehavender i alt	121.452	119.180

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	17.000.000	17.000.000
Udvidelse af stamkapitalen	11.220.000	0
	<hr/>	<hr/>
170 kommanditanparter á kr. 166.000, ultimo	28.220.000	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
170 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	17.000.000	17.000.000
Ændring i året	11.220.000	0
	<hr/>	<hr/>
170 kommanditanparter á kr. 166.000, ultimo	28.220.000	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-24.055.720	-27.445.460
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-2.244.000	0
Overført af årets resultat	-829.913	3.389.740
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-27.129.633	-24.055.720
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.090.367	-7.055.720
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 34 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.		
9 Prioritetsgæld, Eurohypo		
Eurohypo, optagelseskurs	50.509.524	53.186.794
	<hr/>	<hr/>
EuroHypo, nominelt, EUR	6.770.260	7.129.119
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.426	-748
Årets værdiregulering	-112.992	-678
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-114.418	-1.426
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	50.395.106	53.185.368
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, EUR	6.770.260	7.129.119
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	50.510.814
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	50.510.814
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	50.395.106	2.674.554
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	12.738.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.920.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	16.658.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	16.658.000	980.000
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Hauptstrasse, Brandenburg, 2004 ApS	142.454	134.957
Fællesregnskab	152.385	67.967
Mellemregning Investor Service A/S	544.753	544.753
Skyldige renter	122.637	181.820
Skyldig moms, Tyskland	95.696	101.526
Skyldig revisionshonorar	21.000	21.000
Skyldige salgsomkostninger	1.243.026	0
Skyldige omkostninger	248.632	189.384
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.570.583	1.241.407
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Andre forpligtelser

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