

# **K/S SCHAPERSTRASSE 24, BERLIN, TYSKLAND**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2014**

---

**Per Bode**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S SCHAPERSTRASSE 24, BERLIN, TYSKLAND  
Tune Parkvej 5  
4030 Tune

CVR-nr: 28284667  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor** Statsautoriseret revisionsfirma Søren Cortsen  
Knudsvej 11  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr: 27909833

# Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Schaperstrasse 24, Berlin, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Selskabets bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og omkostninger samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 22/04/2014

## Bestyrelse

Bo Bauerfeind

Rene Reenberg Thomsen

Henning Harding Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for K/S Schaperstrasse 24, Berlin, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for selskabets udarbejdelse et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet er hermed at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurderingen af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er min 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Jeg skal uden at tage forbehold gøre opmærksom på, at regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, hvilket forudsætter at selskabet kan opretholde den nuværende finansiering.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rungsted, 22/04/2014

Søren Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
Statsautoriseret revisionsfirma Søren Cortsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i et tysk K/S, hvis aktivitet består af udlejning af en investeringsejendom udlejet på en længerevarende kontrakt.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør EUR -570.177

Egenkapitalen udgør EUR 1.945.326

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets ejendom i Tyskland er blevet afhændet ved Notarkontrakt den 27. februar 2014. Selskabet vil derfor blive søgt afviklet så hurtigt som det kan lade sig gøre.

Ejendommens salgpris inddækker selskabets forpligtelser.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Schaperstrasse 24, Berlin, Tyskland for 1. januar 2013 - 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i EUR.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Resultatandele i kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, ejerandel over 50%, måles til den forventede dagspris, svarende til et afkast på 6,3% på ejendommen beliggende i dattervirksomhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Administrationsomkostninger .....		-112.677	-102.612
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-344.839	407.191
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-457.516</b>	<b>304.579</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-457.516</b>	<b>304.579</b>
Andre finansielle indtægter .....		15	48
Øvrige finansielle omkostninger .....		-112.677	-136.519
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-570.178</b>	<b>168.108</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-570.178</b>	<b>168.108</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-570.178</b>	<b>168.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-570.178	168.108
<b>I alt</b> .....		<b>-570.178</b>	<b>168.108</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		6.193.635	6.457.567
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>1</b>	<b>6.193.635</b>	<b>6.457.567</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....		<b>6.193.635</b>	<b>6.457.567</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	77.501
Andre tilgodehavender .....		0	2.779
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<b>0</b>	<b>80.280</b>
Likvide beholdninger .....		5.697	42.162
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<b>5.697</b>	<b>122.442</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<b>6.199.332</b>	<b>6.580.009</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Registreret kapital mv. ....		868.410	868.410
Overført resultat .....		1.076.916	1.647.092
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.945.326</b>	<b>2.515.502</b>
Gæld til banker .....		2.882.412	2.799.716
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.268.636	1.240.693
Anden gæld .....		102.958	24.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.254.006</b>	<b>4.064.507</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.254.006</b>	<b>4.064.507</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>6.199.332</b>	<b>6.580.009</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>EUR.</b>	<b>EUR.</b>
Kostpris primo	3.424.946	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.424.946</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger primo	3.032.621	0
Andel i årets resultat jf. note	-263.932	0
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>2.768.689</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.193.635</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Erste Grundstück. & Co G, Berlin, Tyskland	93,92%	-	-281.018

Årsregnskabet for Erste Grundstück. & Co KG for 2013 baserer sig på det udenlandske skatteregnskab som ikke angiver en egenkapital. Det indregnede resultat er opgjort efter danske regler.

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Stam-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>EUR.</b>	<b>EUR.</b>	<b>EUR.</b>	<b>EUR.</b>	<b>EUR.</b>
Saldo primo	868.410	0	1.647.092	0	2.515.502
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-570.178	0	-570.178
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>868.410</b>	<b>0</b>	<b>1.076.914</b>	<b>0</b>	<b>1.945.324</b>

Stamkapitalen udgør 63 anparter á 20.133 EUR = 1.268.354

Heraf er indbetalt 63 anparter á 13.784 EUR = 868.410

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet sikkerhed i følgende aktiver:

Likvide beholdninger EUR 5.697

Ejenpantebreve i dattervirksomhedens investeringsejendom EUR 2.800.000

Transport i kommanditisternes resthæftelse EUR 399.944