



Tlf: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S LANGE STRASSE, NIENBURG**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 23. april 2014

---

Lars Bach Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Lange Strasse, Nienburg Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 30 92 41 18
	Stiftet: 25. oktober 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Palle Østergaard Kenneth Brandborg Kristian Victor Krogh
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Lange Strasse, Nienburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. marts 2014

Daglig ledelse

\_\_\_\_\_  
Palle Østergaard

\_\_\_\_\_  
Kenneth Brandborg

\_\_\_\_\_  
Kristian Victor Krogh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Lange Strasse, Nienburg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lange Strasse, Nienburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Odense, den 18. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Lange Strasse 12-16, Nienburg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lange Strasse, Nienburg for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>794.277</b>	<b>701.926</b>
Af- og nedskrivninger.....		-206.209	-206.209
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>588.068</b>	<b>495.717</b>
Andre finansielle indtægter.....		29	59
Andre finansielle omkostninger.....		-624.185	-665.763
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-36.088</b>	<b>-169.987</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-36.088	-169.987
<b>I ALT</b> .....		<b>-36.088</b>	<b>-169.987</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		10.218.804	10.425.013
Materielle anlægsaktiver.....		<b>10.218.804</b>	<b>10.425.013</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.218.804</b>	<b>10.425.013</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		134.981	73.235
Andre tilgodehavender.....		17.702	29.167
Tilgodehavender.....		<b>152.683</b>	<b>102.402</b>
Likvider.....		<b>64.999</b>	<b>125.162</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>217.682</b>	<b>227.564</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.436.486</b>	<b>10.652.577</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		1.252.550	922.800
Overført overskud.....		-695.218	-659.130
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>557.332</b>	<b>263.670</b>
Sparkasse Nienburg, nom. 1.100.000 EUR.....		6.853.532	7.084.010
HSV Finans A/S, nom. 400.000 EUR.....		1.699.935	1.899.968
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>8.553.467</b>	<b>8.983.978</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	430.391	418.313
Gæld til pengeinstitutter.....		689.321	693.192
Anden gæld.....		205.975	293.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.325.687</b>	<b>1.404.929</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.879.154</b>	<b>10.388.907</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.436.486</b>	<b>10.652.577</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## NOTER

		2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Egenkapital</b>				<b>1</b>
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2013.....	922.800	-659.130	263.670	
Indbetalt i året.....	329.750		329.750	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-36.088	-36.088	
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>1.252.550</b>	<b>-695.218</b>	<b>557.332</b>	

Selskabskapitalen er i årets løb udvidet med 110.565 kr. og andrager pr. 31. december 2013 1.099.113 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	2
Sparkasse Nienburg, nom. 1.100.000 EUR.....	7.302.312	7.083.915	230.383	5.798.132	
HSV Finans A/S, nom. 400.000 EUR.....	2.099.979	1.899.943	200.008	899.903	
	<b>9.402.291</b>	<b>8.983.858</b>	<b>430.391</b>	<b>6.698.035</b>	

<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.					<b>3</b>
-------------------------------------	--	--	--	--	----------

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **4**

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Nienburg er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 1.100.000 EUR i Lange Strasse 12-16, Nienburg.

Til sikkerhed for engagement med HSV Finans A/S er afgivet følgende sikkerheder:

2. prioritetspantebrev nom. 400.000 EUR i Lange Strasse 12-16, Nienburg.

Transport i investorindbetalinger

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:  
Sekundær pant i 2. prioritetspantebrev nom. 400.000 EUR i Lange Strasse 12-16, Nienburg.