



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**

**2014**

**7. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 20. marts 2015

---

Lars Bach Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</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.....	12-13

**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>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS
<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 2014 for K/S Lange Strasse, Nienburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. marts 2015

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 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 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og særskilt note, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet får tilført den nødvendig likviditet til finansiering af driften i 2015 samt til afvikling af sine forpligtelser. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den fornødne likviditet og finansiering, og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er indregnet til 10.013 tkr. Ejendommen kan forventes afhændet væsentligt under bogført værdi. Selskabets ledelse har ikke opgjort det forventede tab eller foretaget nedskrivning af ejendommen til imødegåelse heraf.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Odense, den 19. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen  
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.

Selskabet har i året realiseret et underskud på 398 tkr. Dette sammenholdt med, at selskabet endnu ikke har været i stand til at udleje det tomme lejemål gør, at selskabet derfor ikke på nuværende tidspunkt er i stand til at overholde sine forpligtelser overfor kreditorerne.

For det kommende år har ledelsen opgjort, at likviditetsbehovet udgør i niveauet 1,3 mill. dels til finansiering af det forventede underskud og dels til afvikling af de kortfristede gældsforpligtelser.

På nuværende tidspunkt har selskabet ikke den fornødne likviditet, og ledelsen vurderer, at der ikke foreligger nogen realistisk mulighed for tilvejebringelse heraf inden for en overskuelig fremtid.

Det er derfor ledelsens vurdering, at der sandsynligvis ikke er noget forretningsmæssigt grundlag for at fortsætte selskabets drift og undersøger som konsekvens heraf mulighederne for en afvikling af selskabet. Den afledte effekt på måling af selskabets aktiver og forpligtelser er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i regnskabet.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lange Strasse, Nienburg for 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>375.469</b>	<b>794.277</b>
Af- og nedskrivninger.....		-206.209	-206.209
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>169.260</b>	<b>588.068</b>
Andre finansielle indtægter.....		18.947	29
Andre finansielle omkostninger.....		-586.631	-624.185
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-398.424</b>	<b>-36.088</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-398.424	-36.088
<b>I ALT</b> .....		<b>-398.424</b>	<b>-36.088</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		10.012.595	10.218.804
Materielle anlægsaktiver.....		<b>10.012.595</b>	<b>10.218.804</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.012.595</b>	<b>10.218.804</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		165.538	134.981
Andre tilgodehavender.....		71.958	17.702
Tilgodehavender.....		<b>237.496</b>	<b>152.683</b>
Likvider.....		1.446	64.999
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>238.942</b>	<b>217.682</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.251.537</b>	<b>10.436.486</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 kr.</b>
Kommanditistindbetalinger.....		1.884.550	1.252.550
Overført overskud.....		-1.093.642	-695.218
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>790.908</b>	<b>557.332</b>
Sparkasse Nienburg, nom. 1.100.000 EUR.....		6.595.598	6.853.532
HSV Finans A/S, nom. 400.000 EUR.....		1.496.569	1.699.935
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>8.092.167</b>	<b>8.553.467</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	442.152	430.391
Gæld til pengeinstitutter.....		538.269	689.321
Anden gæld.....		388.041	205.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.368.462</b>	<b>1.325.687</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.460.629</b>	<b>9.879.154</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.251.537</b>	<b>10.436.486</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

## NOTER

		2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Egenkapital</b>				<b>1</b>
	Kommanditist- indbetalinger		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	1.252.550	-695.218		557.332
Indbetalt i året.....	632.000			632.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-398.424		-398.424
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>1.884.550</b>	<b>-1.093.642</b>		<b>790.908</b>

Selskabskapitalen er i årets løb udvidet med 143.440 kr. og andrager pr. 31. december 2014 1.242.553 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Sparkasse Nienburg, nom. 1.100.000 EUR.....	7.083.915	6.838.190	242.592	5.787.386	
HSV Finans A/S, nom. 400.000 EUR.....	1.899.943	1.696.129	199.560	698.328	
	<b>8.983.858</b>	<b>8.534.319</b>	<b>442.152</b>	<b>6.485.714</b>	

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

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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.

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

5

Selskabet har i året realiseret et underskud på 398 tkr. Dette sammenholdt med, at selskabet endnu ikke har været i stand til at udleje det tomme lejemål gør, at selskabet derfor ikke på nuværende tidspunkt er i stand til at overholde sine forpligtelser overfor kreditorerne.

For det kommende år har ledelsen opgjort, at likviditetsbehovet udgør i niveauet 1,3 mill. dels til finansiering af det forventede underskud og dels til afvikling af de kortfristede gældsforpligtelser.

På nuværende tidspunkt har selskabet ikke den fornødne likviditet, og ledelsen vurderer, at der ikke foreligger nogen realistisk mulighed for tilvejebringelse heraf inden for en overskuelig fremtid.

Det er derfor ledelsens vurdering, at der sandsynligvis ikke er noget forretningsmæssigt grundlag for at fortsætte selskabets drift og undersøger som konsekvens heraf mulighederne for en afvikling af selskabet. Den afledte effekt på måling af selskabets aktiver og forpligtelser er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i regnskabet.