
K/S Fuhlsbüttlersstrasse
334-338
Årsrapport for 2012

CVR-nr. 29 30 74 58

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 17/5 2013

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Fuhlsbüttlersstrasse 334-338.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 17. maj 2013

Bestyrelse


Christian Jørgensen



Michael Rutkjær Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Fuhlsbüttlersstrasse 334-338

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fuhlsbüttlersstrasse 334-338 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 17. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Brian Petersen
statsautoriseret revisor



Jeanne Kubel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Fuhlsbüttlersstrasse 334-338 c/o JMI Gruppen A/S Norvangen 3D opgang B, 2. sal 4220 Korsør Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Slagelse
Administrator	Adolf Haueisen GmbH Bergstrasse 14 20095 Hamborg; Tyskland
Bestyrelse	Christian Jørgensen Michael Rutkjær Jensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse
Pengeinstitut	Sydbank Deichstrasse 34 D-20549 Hamborg

Beretning

Årsrapporten for K/S Fuhlsbüttersstrasse 334-338 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 4.749.134, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 2.036.453.

Selskabet har ultimo 2012 afhændet samtlige ejendomme i porteføljen og har realiseret et tab herved.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indfriet al gæld til eksterne långivere. Herudover er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ejerforhold

Kommanditselskabets andele er fordelt som følger:

MJJM1 ApS; Norvangen 3D opgang B, 2. sal, 4220 Korsør	64%
LJ Investering ApS; Torvet 5, 4180 Sorø	36%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		1.596.496	1.818.951
Personaleomkostninger		0	0
Andre driftsomkostninger		-5.310.605	0
Resultat før finansielle poster		-3.714.109	1.818.951
Finansielle indtægter	1	8.441	1.118
Finansielle omkostninger	2	-1.043.466	-1.065.764
Resultat før skat		-4.749.134	754.305
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-4.749.134	754.305

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-4.749.134	754.305
	-4.749.134	754.305

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		0	35.051.668
Materielle anlægsaktiver	3	0	35.051.668
Anlægsaktiver		0	35.051.668
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.121	28.255
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.117.993	1.888.310
Andre tilgodehavender		29.889.376	14.729
Tilgodehavender		32.013.490	1.931.294
Likvide beholdninger		1.044.932	535.319
Omsætningsaktiver		33.058.422	2.466.613
Aktiver		33.058.422	37.518.281

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		8.500.000	8.500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	5.087.044
Overført resultat		-6.463.547	-6.833.028
Egenkapital		2.036.453	6.754.016
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Kreditinstitutter		0	19.060.707
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	19.060.707
Kreditinstitutter	4	27.691.284	8.533.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.484	113.035
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.326.317	2.326.317
Anden gæld		889.884	730.617
Kortfristede gældsforpligtelser		31.021.969	11.703.558
Gældsforpligtelser		31.021.969	30.764.265
Passiver		33.058.422	37.518.281
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	8.500.000	5.087.044	-6.833.028	6.754.016
Valutakursregulering	0	0	2.063	2.063
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-5.087.044	5.087.044	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	29.508	29.508
Årets resultat	0	0	-4.749.134	-4.749.134
Egenkapital 31. december	8.500.000	0	-6.463.547	2.036.453

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	8.441	1.118
	<u>8.441</u>	<u>1.118</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.043.466	1.065.764
	<u>1.043.466</u>	<u>1.065.764</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		29.964.624
Afgang i årets løb		<u>-29.964.624</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar		5.087.044
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger		<u>-5.087.044</u>
Opskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	19.060.707
Langfristet del	0	19.060.707
Inden for 1 år	<u>27.691.284</u>	<u>8.533.589</u>
	<u>27.691.284</u>	<u>27.594.296</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	0	35.051.668
---	---	------------

Investeringsejendommene er solgt pr. 31-12-2012. Selskabet er efter regnskabsårets udløb blevet frigjort for pantsætningen af ejendommene i forbindelse med indfrielsen af gæld i kreditinstitutter.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet indbyrdes krydskautions af K/S Hamborg City I, Hamborg City Immobilien SECO GmbH, K/S Fuhlsbüttlerstrasse og K/S Saseler og August Krogmann for alt mellemværende med Nykredit Realkredit og Nykredit Bank udgørende i alt EUR 40,3 mio. (DKK 300,65 mio.).

Selskaberne er efter regnskabsårets udløb frigjort af de afgivne krydskautions i forbindelse med indfrielsen af gæld til kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Fuhlsbüttersstrasse 334-338 Komplementar ApS; c/o
JMI Gruppen A/S, Norvangen 3D, Opgang B, 2. sal, 4220
Korsør

Komplementar

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Fuhlsbüttlersstrasse 334-338 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsjendom og prioritetsgæld måles til balancedagens valutakurs. Prioritetsgæld i fremmed valuta er optaget til sikring af ejendomsværdien.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Værdireguleringen på afledte finansielle instrumenter, som er klassificeret som sikring af forventede transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat, såfremt sikringen er effektiv. De akkumulerede værdireguleringer af disse kontrakter fjernes fra egenkapitalen og indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter/omkostninger, når den sikrede transaktion er indregnet i resultatopgørelsen.

Der anvendes ikke finansielle instrumenter til afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter i form af huslejeindtægter fra udlejningsejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen, ligesom skatter og afgifter samt forsikring, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision samt rådgivning m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.