



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

CELLER STRASSE 3, NIENBURG APS

ÅRSRAPPORT

2013

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. april 2014

Lars Bach Andersen

CVR-NR. 26 24 78 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Celler Strasse 3, Nienburg ApS Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 26 24 78 88
	Stiftet: 30. august 2001
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Peter Høj Kristian Victor Krogh Verner Mathiesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Celler Strasse 3, Nienburg ApS.

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 15. april 2014

Direktion

Allan Peter Høj

Kristian Victor Krogh

Verner Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Celler Strasse 3, Nienburg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Celler Strasse 3, Nienburg ApS 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som det fremgår af ledelsesberetningen og særskilt note, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at K/S Celler Strasse, Nienburg, hvori selskabet er komplementar, får udvidet og opretholdt sine kreditfaciliteter i takt med finansieringsbehovet. Kommanditselskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten er således ikke sikret. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den fornødne finansiering i kommanditselskabet, hvilket indebærer, at kommanditselskabets forudsætning for fortsat drift ikke er tilstede.

Selskabet hæfter direkte og ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser, der i tilfælde af manglende fortsat drift i kommanditselskabet vil blive rettet mod selskabet. Kommanditselskabets forpligtelser i niveauet 14 mio. kr. er ikke afsat i regnskabet for selskabet, ligesom selskabets tilgodehavende hos kommanditselskabet på 189 tkr. ikke er nedskrevet. Vi tager således forbehold for fuldstændigheden af forpligtelser samt værdiansættelsen af tilgodehavender.

Den manglende fortsatte drift i kommanditselskabet samt ovenstående forhold medfører, at nærværende selskabs forudsætning for fortsat drift ikke er til stede. Vi tager forbehold for fortsat drift.

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 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.

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 15. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Celler Strasse, Nienburg og varetage ledelsen af dette selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Som komplementar i K/S Celler Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser, der pr. 31. december 2013 udgør i niveauet 14 mio. kr.

Kommanditselskabet oplyser i sit årsregnskab for 2013 at det er en nødvendighed for selskabets fortsatte drift, at der findes en økonomisk forsvarlig løsning med hensyn til refinansiering af selskabets lån i HSH Nordbank, finansiering af udgifter til ombygning samt en kreditfacilitet til finansiering af driften frem til nye lejere flytter ind.

Kommanditselskabets ledelse har på trods af fortsatte bestræbelser endnu ikke fundet et nyt pengeinstitut og på nuværende tidspunkt vurderes det ikke sandsynlig, at dette vil kunne opnås. Selskabets ledelse har derfor besluttet at meddele HSH Nordbank, at det ikke er lykket at finde løsninger, som kan tilvejebringe den likviditet, der er nødvendig for, at selskabet kan fortsætte, herunder til afvikling af forfaldne lån. Kommanditselskabets ledelse overvejer at sælge ejendommen, hvilket med stor sandsynlighed vil påføre kommanditselskabet et væsentligt tab, ligesom proventet fra ejendommen med stor sandsynlighed ikke vil kunne indfri gælden i ejendommen.

Såfremt kommanditselskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette påvirke selskabets økonomiske stilling eftersom kautionsforpligtelsen på 14 mio. vil blive gjort gældende og tilgodehavendet hos kommanditselskabet på 189 tkr. ikke kan blive indfriet.

Ledelsen har dog valgt at aflægge årsregnskabet efter reglerne om fortsat drift.

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 Celler Strasse 3, Nienburg ApS 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 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 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOTAB		-4.106	-4.747
Andre finansielle indtægter.....		9.235	9.117
Andre finansielle omkostninger.....		0	-194
RESULTAT FØR SKAT		5.129	4.176
Skat af årets resultat.....	1	-1.324	-1.069
ÅRETS RESULTAT		3.805	3.107
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.805	3.107
I ALT		3.805	3.107

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre tilgodehavender.....		189.090	185.394
Tilgodehavender.....		189.090	185.394
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		189.090	185.394
AKTIVER.....		189.090	185.394
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		57.505	53.700
EGENKAPITAL.....	2	182.505	178.700
Selskabsskat.....		1.585	1.069
Anden gæld.....		5.000	5.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.585	6.694
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.585	6.694
PASSIVER.....		189.090	185.394
 Eventualposter mv.	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
 Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	 5		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.324	1.069	
	1.324	1.069	
 Egenkapital			 2
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	53.700	178.700
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.805	3.805
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	57.505	182.505

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv. **3**
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **4**
Som komplementar i K/S Celler Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold **5**
Som komplementar i K/S Celler Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser, der pr. 31. december 2013 udgør i niveauet 14 mio. kr.

Kommanditselskabet oplyser i sit årsregnskab for 2013 at det er en nødvendighed for selskabets fortsatte drift, at der findes en økonomisk forsvarlig løsning med hensyn til refinansiering af selskabets lån i HSH Nordbank, finansiering af udgifter til ombygning samt en kreditfacilitet til finansiering af driften frem til nye lejere flytter ind.

Kommanditselskabets ledelse har på trods af fortsatte bestræbelser endnu ikke fundet et nyt pengeinstitut og på nuværende tidspunkt vurderes det ikke sandsynlig, at dette vil kunne opnås. Selskabets ledelse har derfor besluttet at meddele HSH Nordbank, at det ikke er lykket at finde løsninger, som kan tilvejebringe den likviditet, der er nødvendig for, at selskabet kan fortsætte, herunder til afvikling af forfaldne lån. Kommanditselskabets ledelse overvejer at sælge ejendommen, hvilket med stor sandsynlighed vil påføre kommanditselskabet et væsentligt tab, ligesom provenuet fra ejendommen med stor sandsynlighed ikke vil kunne indfri gælden i ejendommen.

Såfremt kommanditselskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette påvirke selskabets økonomiske stilling eftersom kautionsforpligtelsen på 14 mio. vil blive gjort gældende og tilgodehavendet hos kommanditselskabet på 189 tkr. ikke kan blive indfriet.

Ledelsen har dog valgt at aflægge årsregnskab efter reglerne om fortsat drift.