

# **K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/04/2013**

---

**Jens Skov Carlsen**

---

**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 BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Telefonnummer: 41950183

CVR-nr: 29601909

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor**CHRISTENSEN KJÆRULFF, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Store Kongensgade 68

1264 København K

CVR-nr: 15915641

# Ledespåtegning

Bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Bremerweg, Celle, 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelses- beretningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 02/04/2013

## Bestyrelse

Carl Kruse Andersen

Jan Carsten Hansen

Jesper Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 7, hvoraf det fremgår at selskabets fortsatte drift afhænger af tilsagn fra pengeinstitut om forlængelse af kreditrammen.

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

### **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.

Hellerup, 02/04/2013

Iver Haugsted  
Statsautoriseret revisor  
Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

## Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør EURO 52.102.

Egenkapitalen udgør EURO 781.843.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for K/S Bremerweg, Celle, Tyskland for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i Euro

Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået 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.

## RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## BALANCE

Materielle Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model.

---

Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Nettoomsætning .....		407.040	407.040
Eksterne omkostninger .....		-51.020	-35.047
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>356.020</b>	<b>371.993</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>356.020</b>	<b>371.993</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.383	159
Øvrige finansielle omkostninger .....		-305.301	-296.459
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>52.102</b>	<b>75.693</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>52.102</b>	<b>75.693</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>52.102</b>	<b>75.693</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		52.102	75.693
<b>I alt .....</b>		<b>52.102</b>	<b>75.693</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Investeringsejendomme .....		5.456.218	5.456.218
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.456.218</b>	<b>5.456.218</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.456.218</b>	
Andre tilgodehavender .....			13.263
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>13.263</b>
Likvide beholdninger .....		34.421	40.551
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.421</b>	<b>53.814</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>5.490.639</b>	<b>5.510.032</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	2	824.674	697.335
Andre reserver .....		278.986	278.986
Overført resultat .....		-321.817	-373.919
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>781.843</b>	<b>602.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.890.103	2.986.790
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.890.103</b>	<b>2.986.790</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		94.420	86.788
Gæld til banker .....		1.673.674	1.790.040
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		19.067	19.258
Anden gæld .....		31.532	24.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.818.693</b>	<b>1.920.840</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.708.796</b>	<b>4.907.630</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>5.490.639</b>	<b>5.510.032</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendom. EUR</b>
Kostpris primo	5.177.232
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.177.232</b>
Opskrivninger primo	278.986
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>278.986</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.456.218</b>

Dagsværdi pr. 31. december 2012 - svarende til et afkast på 7,25%

## 2. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

100 kommanditanparter a 61.440 kr. omregnet til Euro 824.674

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter a 90.000 kr. omregnet til Euro 1.207.956

Ændring i stamkapitalen i perioden, 31.12.2007 - 31.12.2012:

Stamkapital / Stammkapital 31.12.2007 ( DKK 1.899.000)	254.674
Indskud 2008 (DKK 680.000)	91.268
Indskud 2009 (DKK 1.330.000)	178.726
Indskud 2010 (DKK 500.000)	67.074
Indskud 2011 (DKK 785.000)	105.593
Indskud 2012 (DKK 950.000)	127.339
Stamkapital 31.12.2012 (DKK 6.144.000)	824.674

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	697.335	278.986	-373.919	697.335
Årets indbetaling	127.339			127.339
Årets resultat			52.102	52.102
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>824.674</b>	<b>278.986</b>	<b>-321.817</b>	<b>781.843</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel
	EUR	EUR	EUR
Prioritetsgæld	2.984.523	94.420	2.890.103
	<b>2.984.523</b>	<b>94.420</b>	<b>2.890.103</b>

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor prioritetsinstitut er der givet pant i investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør Euro 5.456.218.

Herudover er der stillet sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter med følgende:

Likvide beholdninger	18.000 Euro
Ejerpantebreve i investeringsejendom	2.350.000 Euro
Transport i kommanditisternes resthæftelse ( DKK 2.856.000)	

Samlet sikkerhedsstillelse for kreditinstitutter 2.734.188 Euro

Der er givet transport i fremtidige lejeindtægter til primært West Immo og sekundært til Totalbanken.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 17. apr 2013.