

K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2014

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: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

BAKER TILLY DENMARK GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Nimbusparken 24

2000 Frederiksberg

CVR-nr: 35257691

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for K/S Bremerweg, Celle, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05/05/2014

Bestyrelse

Jan Carsten Hansen

Jesper Christensen

Carl Kruse Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BREMERWEG, CELLE, TYSKLAND for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 9, hvor ledelsen redegør for selskabets fortsatte drift.

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.

Frederiksberg, 05/05/2014

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
BAKER TILLY DENMARK
GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Christian Hjortshøj
statsautoriseret revisor
BAKER TILLY DENMARK
GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:

Eschollbrücker Strasse 24-26
64295 Bremerweg, Tyskland

Ejendommen er fuldt udlejet.

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele, fordelt på 8 Kommanditister.

I tvivlspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for 2013 vurderes tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2014 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i Euro.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Skat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Balance

Ejendom

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Gæld

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære po-ster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, måles til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunkter for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Nettoomsætning		407.040	407.040
Ejendomsomkostninger	1	-16.115	-10.820
Administrationsomkostninger	2	-35.736	-51.821
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		43.782	0
Bruttoresultat		398.971	344.399
Andre finansielle indtægter	3	17	824
Øvrige finansielle omkostninger	4	-271.220	-293.121
Årets resultat		127.768	52.102
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		127.768	52.102
I alt		127.768	52.102

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Investeringsejendomme		5.500.000	5.456.218
Materielle anlægsaktiver i alt	5	5.500.000	5.456.218
Anlægsaktiver i alt		5.500.000	5.456.218
Andre tilgodehavender		335	0
Tilgodehavender i alt		335	0
Likvide beholdninger		38.626	34.421
Omsætningsaktiver i alt		38.961	34.421
AKTIVER I ALT		5.538.961	5.490.639

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Registreret kapital mv.		943.974	824.674
Overført resultat		84.936	-42.831
Egenkapital i alt	6	1.028.910	781.843
Gæld til realkreditinstitutter		2.790.958	2.890.103
Gæld til banker		1.175.004	1.375.006
Anden gæld		18.620	19.067
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.984.582	4.284.176
Gæld til realkreditinstitutter		199.261	94.420
Gæld til banker		293.416	298.668
Anden gæld	8	32.792	31.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		525.469	424.620
Gældsforpligtelser i alt		4.510.051	4.708.796
PASSIVER I ALT		5.538.961	5.490.639

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2013	2012
	EUR	EUR
Ejendomsadministration	1.190	1.190
Vedligeholdelse	11.325	6.030
Vicevært	3.600	3.600
	16.115	10.820

2. Administrationsomkostninger

	2013	2012
	EUR	EUR
Bestyrelsesansvarsforsikring	1.333	1.320
Revision og regnskabsmæssig assistance	8.748	17.170
Advokatombkostninger	0	1.859
Selskabsadministration	19.604	19.126
Bestyrelshonorar	1.419	0
Andre honorarer	2.000	0
Tab på tilgodehavender	0	11.621
Porto og gebyr	2.632	725
	35.736	51.821

3. Andre finansielle indtægter

	2013	2012
	EUR	EUR
Renteindtægter, bank	17	40
Kursreguleringer, indtægter	0	784
	17	824

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2013	2012
	EUR	EUR
Renteomkostninger, bank	100.517	117.578
Renteomkostninger, 1. prioritet	168.856	174.104
Renteomkostninger, komplementar	1.436	1.439
Kursreguleringer, omkostninger	411	0
	271.220	293.121

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger EUR
Anskaffelsessum	5.177.232
Værdireguleringer primo	278.986
Værdireguleringer i året	43.782
Værdireguleringer ultimo	322.768
Regnskabsmæssig værdi	5.500.000

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets administrator på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til administration. Ejendommen er værdisat ud fra et afkastkrav på 7,25 %.

6. Egenkapital i alt

	Kontant andel af stamkapital EUR	Overført resultat EUR	Ialt EUR
Egenkapital primo	824.674	-42.831	781.843
Investorindbetalinger	119.298	0	119.298
Årets resultat	0	127.769	127.769
Egenkapital ultimo	943.974	84.938	1.028.910

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter af DKK. 90.000 (EUR 12.065)

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.EUR. 375 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

8. Anden gæld

	2013	2012
	EUR	EUR
Skyldig revision, Danmark	4.022	3.184
Skyldig revision, Tyskland	6.372	3.099
Andre skyldige omkostninger	468	3.319
Skyldig ydelse	21.930	21.930
	32.792	31.532

9. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet skal i det kommende år afdrage på prioritetsgælden. Selskabet budgetterer derfor med supplerende indbetalinger på kr. 890.000 (EUR 119.303) for at det kan overholde sine forpligtelser. Det er ledelsens opfattelse at investorerne vil være i stand til at foretage indbetalinger, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets 2. prioritetslån på t.EUR. 1.175 genforhandles årligt. Det er ledelsens opfattelse, at det er en formalitet, så længe låneaftalen overholdes, hvorfor lånet er klassificeret som langfristet.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er udstedt pant på 2.350.000 EUR i ejendomme til sikkerhed for prioritetsgælden.