

K/S Glocken Strasse, Lüneburg

c/o InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26835089

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Glocken Strasse, Lüneburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

I bestyrelsen:

Hans Christian Løbger (formand)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Glocken Strasse, Lüneburg c/o InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26835089 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Lüneburg 2002 ApS
Bestyrelse	Hans Christian Løbger (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendom blev afhændet i 2016, og endeligt overdraget til køber den 31. januar 2017.

Resultat for regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 216.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -94.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk som følger:

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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,73 (744,49 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter		0	452.521
Driftsomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-15.218</u>
Nettoleje		0	437.303
Administrationsomkostninger	2	<u>-205.341</u>	<u>-245.991</u>
Resultat før finansielle poster		-205.341	191.312
Finansielle indtægter	3	0	176.650
Finansielle omkostninger	4	<u>-10.381</u>	<u>-450.781</u>
Resultat før værdiregulering m.v.		-215.722	-82.819
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-215.722</u>	<u>-82.819</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-215.722</u>	<u>-82.819</u>
		<u>-215.722</u>	<u>-82.819</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Aktiver under salg			
Investeringsejendom under salg	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiver under salg i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>6.285</u>	<u>19.253</u>
Tilgodehavender i alt		<u>6.285</u>	<u>19.253</u>
Likvide beholdninger		<u>55.154</u>	<u>283.150</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>61.439</u>	<u>302.403</u>
AKTIVER I ALT		<u>61.439</u>	<u>302.403</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat		-93.995	121.727
EGENKAPITAL I ALT	7	-93.995	121.727
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld Berlin Hyp	8	0	0
Prioritetsgæld Vestjysk Bank	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld Berlin Hyp	8	0	0
Prioritetsgæld Vestjysk Bank	9	0	0
Anden gæld	10	155.434	180.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		155.434	180.676
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		155.434	180.676
PASSIVER I ALT		61.439	302.403
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	0	12.416
Skatter og afgifter	0	427
Vedligeholdelse	0	2.375
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	0	15.218
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	100.000	153.750
Rejseomkostninger	8.712	12.840
Revision, Danmark	0	21.000
Revision, Tyskland	2.980	23.805
Bestyrelseshonorar	10.000	13.525
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokat	10.000	0
Honorar, indberetning	0	2.500
Låneomkostninger	0	3.906
Gebyrer m.v.	344	8.225
Diverse omkostninger	70.086	3.221
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	205.341	245.991
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	0	176.650
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	176.650
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Berlin Hyp	0	96.276
Renter, prioritetslån, Vestjysk Bank	0	109.045
Renter, kassekredit, Vestjysk Bank	0	23.856
Renter, komplementarselskab	10.236	9.987
Kurstab, valuta	145	211.617
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	10.381	450.781
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	65.350.339
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
Regulering til dagsværdi, primo	0	19.773.541
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret	0	0
Årets afgang	0	-19.773.541
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo EUR	0	0
6 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, Danmark	6.250	19.253
Tilgodehavende moms, Tyskland	35	0
Tilgodehavender i alt	6.285	19.253

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	3.333.920
Ændring i året	0	-3.333.920
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	121.727	20.960.624
Udlodning	0	-20.756.078
Overført af årets resultat	-215.722	-82.819
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-93.995	121.727
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-93.995	121.727
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld Berlin Hyp		
Prioritetsgæld, Berlin Hyp, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld Berlin Hyp, nominelt EUR	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-135.432
Årets kursregulering	0	135.432
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld Vestjysk Bank		
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld Vestjysk Bank, nominelt EUR	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-67.828
Årets kursregulering	0	67.828
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Lüneburg 2002 ApS	146.722	143.151
Skyldige omkostninger	8.712	37.525
	<hr/>	<hr/>
	155.434	180.676
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		