

K/S Glocken Strasse, Lüneburg

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(13. regnskabsår)

CVR nr. 26 83 50 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Glocken Strasse, Lüneburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi 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 vores 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 22. april 2015

I bestyrelsen:

Hans Christian Løbger (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Glocken Strasse, Lüneburg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 en 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 en 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

København, den 22. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Glocken Strasse, Lüneburg c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 83 50 89 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Lüneburg 2002 ApS
Bestyrelse	Hans Christian Løbger (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmutshvej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 4.054.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 511.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.275.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 1.786.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 11.108.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen 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 744,36 (746,03 pr. 31/12 2013).

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter		5.443.160	5.385.237
Driftsomkostninger	1	<u>-1.068.185</u>	<u>-89.555</u>
Nettoleje		4.374.975	5.295.682
Administrationsomkostninger	2	<u>-320.506</u>	<u>-528.787</u>
Resultat før finansielle poster		4.054.469	4.766.895
Finansielle indtægter	4	14.995	105
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.558.296</u>	<u>-3.848.457</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		511.168	918.543
Værdireguleringer	3	<u>1.274.745</u>	<u>1.636.897</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.785.913</u>	<u>2.555.440</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.785.913</u>	<u>2.555.440</u>
		<u>1.785.913</u>	<u>2.555.440</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>76.669.080</u>	<u>76.841.090</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>76.669.080</u>	<u>76.841.090</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>76.669.080</u>	<u>76.841.090</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>27.319</u>	<u>26.653</u>
Tilgodehavender i alt		<u>27.319</u>	<u>26.653</u>
Likvide beholdninger		<u>183.286</u>	<u>780.045</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>210.605</u>	<u>806.698</u>
AKTIVER I ALT		<u>76.879.685</u>	<u>77.647.788</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		3.333.920	2.438.920
Overført resultat		7.774.258	5.988.345
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>11.108.178</u>	<u>8.427.265</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	9	57.788.063	59.288.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>57.788.063</u>	<u>59.288.321</u>
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.367.668	1.369.839
Bankgæld, kassekredit med maks. EUR 670.000		4.159.777	4.664.146
Dagsværdi af rente-SWAP		2.128.115	3.442.303
Anden gæld	10	327.884	455.914
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.983.444</u>	<u>9.932.202</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>65.771.507</u>	<u>69.220.523</u>
PASSIVER I ALT		<u>76.879.685</u>	<u>77.647.788</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	40.819	47.042
Skatter og afgifter	13.284	14.155
Vedligeholdelse	1.014.082	28.358
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	1.068.185	89.555
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	218.561	213.230
Forældelseshonorar	0	4.000
Revision	21.000	21.000
Advokat	0	7.076
Bestyrelseshonorar	26.000	26.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Øvrige rådgivningshonorarer	0	4.225
Rådgivning, Tyskland	38.399	24.583
Rådgivning, lejeforhandling	0	196.996
Gebyrer m.v.	7.565	17.084
Diverse omkostninger	4.732	10.381
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	320.506	528.787
	<hr/>	<hr/>
3 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 6	-172.010	-1.030
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	132.567	682
Regulering af dagsværdi rente-SWAP	1.314.188	1.637.245
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.274.745	1.636.897
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	114	105
Renter, debitorer	1.025	0
Kursgevinst, valuta	13.856	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	14.995	105
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Berlin Hyp	2.064.885	2.131.473
Renter, prioritetslån, Vestjysk Bank	1.250.567	1.426.350
Renter, kreditinstitutter, Vestjysk Bank	233.510	280.920
Renter, komplementarselskab	9.289	9.071
Renter, øvrige	45	0
Kurstab, valuta	0	643
	<u>3.558.296</u>	<u>3.848.457</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	65.350.339	65.350.339
Anskaffelsessum, ultimo	65.350.339	65.350.339
Regulering til dagsværdi, primo	11.490.751	11.491.781
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret	-172.010	-1.030
Regulering til dagsværdi, ultimo	11.318.741	11.490.751
Dagsværdi, ultimo	<u>76.669.080</u>	<u>76.841.090</u>
Dagsværdi, ultimo EUR	10.300.000	10.300.000
Afkastkrav	7,00%	7,00%
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms Danmark	27.319	26.653
Tilgodehavender i alt	<u>27.319</u>	<u>26.653</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 11.086	2.438.920	2.438.920
Ændring i året	895.000	0
	<hr/>	<hr/>
	3.333.920	2.438.920
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.666.080	19.561.080
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	84.846	88.914
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.988.345	3.432.905
Overført af årets resultat	1.785.913	2.555.440
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	7.774.258	5.988.345
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	11.108.178	8.427.265
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Berlin Hyp, oprindeligt EUR 6.500.000	40.089.368	41.059.272
Vestjysk Bank, oprindeligt EUR 2.681.000	19.205.886	19.605.844
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, til optagelseskurs	59.295.254	60.665.116
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt EUR	7.947.194	8.130.794
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-6.956	-6.274
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-132.567	-682
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-139.523	-6.956
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	59.155.731	60.658.160
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, dagsværdi EUR	7.947.194	8.130.794
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.158.784	17.601.640
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	40.629.279	41.686.681
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	57.788.063	59.288.321
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.367.668	1.369.839
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Lüneburg 2002 ApS	133.144	130.028
Skyldige renter	0	140.562
Skyldig moms, Tyskland	39.264	93.314
Skyldige omkostninger	155.476	92.010
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	327.884	455.914
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 76.669 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.