

# **K/S GI Rostock 3**

**CVR-nr. 29 83 15 99**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2013.

---

Karsten Nielsen  
Dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling.

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S GI Rostock 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 6. maj 2013

### **Direktion**

Hans Rene Rostgaard von der  
Maase

### **Bestyrelse**

Karsten Nielsen

Hans Rene Rostgaard von der  
Maase

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til kommanditisterne i K/S GI Rostock 3**

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S GI Rostock 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Skive, den 6. maj 2013

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Bonnevie

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S GI Rostock 3 Nygårdsvej 140 1 th 4700 Næstved
	CVR-nr.: 29 83 15 99
	Hjemsted: Næstved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Nielsen Hans Rene Rostgaard von der Maase
<b>Direktion</b>	Hans Rene Rostgaard von der Maase
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, FE Rostock 3 ApS
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Frugtparken 3, 7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Kröpeliner Strasse 43, Rostock, Tyskland.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S GI Rostock 3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	706.007	760.462
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-44.085	-61.011
Andre eksterne omkostninger	-70.707	-198.251
<b>Driftsresultat</b>	<b>591.215</b>	<b>501.200</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-813.581	-805.377
<b>Årets resultat</b>	<b>-222.366</b>	<b>-304.177</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-222.366	-304.177
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-222.366</b>	<b>-304.177</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	12.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>12.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	590.534	343.501
Tilgodehavender i alt	<u>590.534</u>	<u>343.501</u>
Likvide beholdninger	169.649	76.244
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>760.183</u></b>	<b><u>419.745</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.760.183</u></b>	<b><u>12.419.745</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
1	Stamkapital	6.584.242	6.080.242
2	Overført resultat	-7.254.075	-7.031.709
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-669.833</b>	<b>-951.467</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gældsbreve	2.636.885	2.638.713
	Gæld til pengeinstitutter	9.145.093	8.995.382
3	Anden langfristet gæld	146.398	150.877
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.928.376</u>	<u>11.784.972</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.000	10.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.085	44.085
	Anden gæld	1.434.658	1.519.258
	Periodeafgrænsningsposter	12.897	12.897
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.501.640</u>	<u>1.586.240</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.430.016</b>	<b>13.371.212</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.760.183</b>	<b>12.419.745</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2012	6.080.242	5.576.242
Årets indbetalinger	<u>504.000</u>	<u>504.000</u>
	<b><u>6.584.242</u></b>	<b><u>6.080.242</u></b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	-7.031.709	-6.727.532
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-222.366</u>	<u>-304.177</u>
	<b><u>-7.254.075</u></b>	<b><u>-7.031.709</u></b>
<p>Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 160.000 i alt kr. 16.000.000.</p> <p>Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.</p> <p>Komplementaren FE Rostock 3 ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.</p> <p>Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 160.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.</p> <p>Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.</p> <p>Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2012 udgør kr. 9.415.758, og svarende til kr. 94.158 pr. andel af 100.</p>		
<b>3. Anden langfristet gæld</b>		
Gæld til komplementarer, i alt	146.398	150.877
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til komplementar</b>	<b><u>146.398</u></b>	<b><u>150.877</u></b>

**Noter**


---

			<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gældsbreve	10.000	2.597.239	2.646.885	2.648.713
Gæld til pengeinstitutter	0	9.145.093	9.145.093	8.995.382
Anden langfristet gæld	0	146.398	146.398	150.877
	<u><b>10.000</b></u>	<u><b>11.888.730</b></u>	<u><b>11.938.376</b></u>	<u><b>11.794.972</b></u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for en del af selskabets gæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 12.000.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Ringkøbing Landbobank, er der endvidere givet transport i lejeindtægter, forsikringssummer samt investorenes resthæftelser.