



Tlf: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1, Box 19  
DK-5100 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S HOFWEG, HAMBURG**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2013**

---

**Kenneth Johansson**

**CVR-NR. 20 69 66 99**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Hofweg, Hamburg Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 20 69 66 99 Stiftet: 17. november 1997 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Bernt Andersen Ole Rafn Nielsen
<b>Komplementar</b>	Hofweg 81, Hamburg ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Hofweg, Hamburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2013

Ledelsen

\_\_\_\_\_  
Bernt Andersen

\_\_\_\_\_  
Ole Rafn Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Hofweg, Hamburg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hofweg, Hamburg for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Odense, den 23. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Hofweg 81, Hamburg. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hofweg, Hamburg for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>982.072</b>	<b>924.696</b>
Af- og nedskrivninger.....		-266.174	-266.172
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>715.898</b>	<b>658.524</b>
Andre finansielle indtægter.....		500	8.008
Andre finansielle omkostninger.....		-699.656	-640.849
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>16.742</b>	<b>25.683</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		16.742	25.683
<b>I ALT</b> .....		<b>16.742</b>	<b>25.683</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		12.343.915	12.610.087
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>12.343.915</b>	<b>12.610.087</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.343.915</b>	<b>12.610.087</b>
Andre tilgodehavender.....		186.394	183.201
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>186.394</b>	<b>183.201</b>
Obligationer.....		0	682.166
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>682.166</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>391.870</b>	<b>147.942</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>578.264</b>	<b>1.013.309</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.922.179</b>	<b>13.623.396</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
Kommanditistindbetalinger.....		4.054.040	3.957.900
Overført overskud.....		-3.407.962	-3.424.704
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>646.078</b>	<b>533.196</b>
Berliner Bank.....		0	9.373.220
Ringkjøbing Landbobank.....		2.489.481	3.018.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.489.481</b>	<b>12.391.530</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	9.476.709	362.110
Anden gæld.....		309.911	336.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.786.620</b>	<b>698.670</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.276.101</b>	<b>13.090.200</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.922.179</b>	<b>13.623.396</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012.....	16.335.748
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>16.335.748</b>
Afskrivninger 1. januar 2012.....	3.725.661
Årets afskrivninger .....	266.172
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>3.991.833</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>12.343.915</b>

## Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	3.957.900	-3.424.704	533.196
Indbetalinger i årets løb.....	96.140		96.140
Forslag til årets resultatdisponering.....		16.742	16.742
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>4.054.040</b>	<b>-3.407.962</b>	<b>646.078</b>

Selskabskapitalen er i årets løb udvidet med 0 kr. og andrager pr. 31. december 2012 6.233.906 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 2.179.866 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Berliner Bank.....	9.735.330	9.476.709	9.476.709	0
Ringkjøbing Landbobank.....	3.018.310	2.489.481	0	2.833.200
	<b>12.753.640</b>	<b>11.966.190</b>	<b>9.476.709</b>	<b>2.833.200</b>

## Eventualposter mv.

4

Ingen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 3.400.000 DEM i Hofweg 81, Hamburg.

Ejerpantebrev 936.000 DEM i Hofweg 81, Hamburg.

Transport i huslejeindtægter.

Transport i investorindbetalinger.