


K/S Hamburger Str., Perleberg

CVR-nr. 29 19 88 45

**Årsrapport for 1. januar 2014 -
31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den ²⁸/5 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014	7
Balance 31. december 2014	8
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for K/S Hamburger Str., Perleberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarelige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. maj 2015

Bestyrelse


Joachim Schiødtz
formand


Henrik Steffan Frost Mensch


Sanne Jul Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Hamburger Str., Perleberg

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamburger Str., Perleberg for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelsesberetningen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med det reviderede årsregnskab.

Aarhus, den 4. maj 2015

Aros Statsautoriserede Revisorer I/S



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Hamburger Str., Perleberg
Studsgade 44 st
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 19 88 45
Hjemsteds-
kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Første
regnskabsår: 1. december 2005 - 31. december 2005

Bestyrelse

Joachim Schiødtz (formand)
Henrik Steffan Frost Mensch
Sanne Jul Jensen

Revision

Aros Statsautoriserede Revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses som tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 171.782.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling, det skal dog oplyses, at ledelsen ikke har fået foretaget en ekstern vurdering af investeringsejendommen i 2014.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 6,03 %. Ved vurdering af forretningsprocenten er der taget hensyn til ejendommens stand, beliggenhed og lejekontrakternes varighed.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte forrentningsprocent svarer til markedsforventningen, samt at ejendommens værdi er indregnet til markedsprisen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2015.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hamburger Str., Perleberg for 1. januar 2014 - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen.

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 værdiregulering 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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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 kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af indkøbscenter.

Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og tilhørende gæld indregnes til kursværdien på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for de kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	2014	2013
Husleje	1	1.018.737	1.013.216
Driftsomkostninger	2	-38.858	-53.244
Resultat af ordinær drift		979.879	959.972
Andre eksterne omkostninger	3	-312.471	-362.033
Ejendommenes værdiregulering	4	0	0
Resultat før finansielle poster		667.408	597.939
Finansielle indtægter	5	185	5.864
Finansielle omkostninger	6	-495.811	-441.003
Årets resultat før skat		171.782	162.800
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		171.782	162.800
Disponeret i alt		171.782	162.800

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
Investeringsejendomme	7	14.600.000	14.600.000
Materielle anlægsaktiver		14.600.000	14.600.000
Anlægsaktiver		14.600.000	14.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.484	31.569
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere		139.527	125.000
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Andre tilgodehavender		16.155	15.496
Tilgodehavender		186.166	172.065
Likvide beholdninger		319.528	399.031
Omsætningsaktiver		505.694	571.096
Aktiver i alt		15.105.694	15.171.096

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
Stamkapital		13.950.000	13.950.000
Ikke indbetalt del af stamkapital	8	-8.100.003	-8.100.003
Overført resultat	9	-1.523.026	-1.694.808
Egenkapital		4.326.971	4.155.189
Kreditinstitutter		10.413.000	10.713.000
Kortfristet del af langfristet gæld		-300.000	-300.000
Langfristede gældsforpligtelser		10.113.000	10.413.000
Kortfristet del af langfristet gæld		300.000	300.000
Modtagne forudbetalinger		9.388	8.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.147	38.048
Gæld til associerede virksomhed		163.454	156.667
Anden gæld		84.734	99.613
Kortfristede gældsforpligtelser		665.723	602.907
Gældsforpligtelser		10.778.723	11.015.907
Passiver i alt		15.105.694	15.171.096
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
1 Husleje		
Lejeindtægter	1.018.737	1.013.216
	1.018.737	1.013.216
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsdriftsomkostninger	34.262	38.035
Vedligeholdelse	2.890	13.770
Øvrige driftsomkostninger	1.706	1.439
	38.858	53.244
3 Andre eksterne omkostninger		
Revisionshonorar, dansk og tysk	58.497	72.913
Ejendomsadministration	38.715	37.781
Selskabsadministration	86.220	128.566
Bestyrelseshonorar	123.097	100.105
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.942	5.888
Advokathonorar	0	16.780
	312.471	362.033
4 Ejendommenes værdiregulering		
Værdiregulering af ejendommen	0	0
	0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, kto 7270 1115346	185	151
Kursregulering	0	5.713
	<u>185</u>	<u>5.864</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, kto 7270 684417	483.913	430.488
Rente, MR Deutsche Gewerbeimmobilien ApS	9.302	8.911
Kursregulering	982	0
Gebyrer	1.614	1.604
	<u>495.811</u>	<u>441.003</u>
7 Materielle anlægsaktiver		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2014		11.662.261
Kostpris 31. december 2014		<u>11.662.261</u>
Værdiregulering primo		2.937.739
Årets værdireguleringer		0
Værdiregulering ultimo		<u>2.937.739</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>14.600.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>
8 Stamkapital/Ikke indbetalt del af stamkapital	
Stamkapital, ifølge vedtægterne	13.950.000
<p>Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 13.950.000 opdelt i 90 kommanditandele af DKK 155.000. For hver kommanditandel er der indbetalt DKK 12.500 kontant ved tegning. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring.</p>	
Regulering til tidligere år	-30.025
Årets valutakursregulering	7.645
Overført til resultatopgørelse	22.380
Indbetalt	5.849.997
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>8.100.003</u>
9 Overført resultat	
Overført resultat primo	-1.694.808
Årets resultat	171.782
	<u>-1.523.026</u>
10 Eventualposter m.v.	
Ingen.	
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
<p>Til sikkerhed for bankengagementen er der stillet pant i ejendommen Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland med EUR 1.750.000.</p>	
<p>Kreditinstituttet har uigenkaldelig transport i den til enhver tid værende resthæftelse.</p>	

Noter til årsrapporten

12 Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Komplementarselskabet Deutsche Gewerbeimmobilien ApS