

K/S GARTENSTRASSE, SCHLÜCHTERN
REGNBUEPLADSEN 5, 4, 1550 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

2015

12. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2016**

Henrik Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Gartenstrasse, Schlüchtern Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V
	CVR-nr.: 27 74 23 00 Stiftet: 14. maj 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Søren Godtfred Rasmussen Torben Vang-Larsen Tom Albæk Hansen
Komplementar	Ejendomsselskabet Gartenstrasse, Schlüchtern ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Gartenstrasse, Schlüchtern.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. april 2016

Daglig ledelse

Søren Godtfred Rasmussen

Torben Vang-Larsen

Tom Albæk Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Gartenstrasse, Schlüchtern

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gartenstrasse, Schlüchtern for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 27. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Gartenstrasse 23a / Am Elmacker, Schlüchtern. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 566 tkr. mod 393 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 Gartenstrasse, Schlüchtern for 2015 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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.

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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.227.665	2.129.441
Af- og nedskrivninger.....		-557.129	-557.129
DRIFTSRESULTAT		1.670.536	1.572.312
Andre finansielle indtægter.....		4.417	48.228
Andre finansielle omkostninger.....		-1.109.345	-1.227.439
ÅRETS RESULTAT		565.608	393.101
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		565.608	393.101
I ALT		565.608	393.101

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		24.150.340	24.707.469
Materielle anlægsaktiver.....		24.150.340	24.707.469
ANLÆGSAKTIVER.....		24.150.340	24.707.469
Tilgodehavende hos lejere.....		0	2.675
Andre tilgodehavender.....		70.554	9.509
Tilgodehavender.....		70.554	12.184
Likvider.....		447.723	204.168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		518.277	216.352
AKTIVER.....		24.668.617	24.923.821

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		4.138.250	2.975.750
Overført overskud.....		1.645.959	1.080.351
EGENKAPITAL.....	1	5.784.209	4.056.101
Sparekassen Vendsyssel, nom. 608.000 EUR.....		1.474.590	0
Mainzer Volksbank, nom. 2.100.000 EUR.....		14.981.280	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	16.455.870	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	1.091.516	18.972.557
Gæld til pengeinstitutter.....		911.421	1.642.639
Anden gæld.....		425.601	252.524
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.428.538	20.867.720
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.884.408	20.867.720
PASSIVER.....		24.668.617	24.923.821
 Eventualposter mv.	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

NOTER

Note

Egenkapital

1

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.975.750	1.080.351	4.056.101
Indbetalt i året.....	1.162.500		1.162.500
Forslag til årets resultatdisponering.....		565.608	565.608
Egenkapital 31. december 2015.....	4.138.250	1.645.959	5.784.209

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 1.723.388 kr. og andrager pr. 31. december 2015 5.784.147 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Hypothekenbank Frankfurt, nom. 3.000.000 EUR.....	16.596.560	0	0	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 608.000 EUR.....	2.375.997	1.928.310	453.720	0
Mainzer Volksbank, nom. 2.100.000 EUR.....	0	15.619.076	637.796	12.202.798
	18.972.557	17.547.386	1.091.516	12.202.798

Eventualposter mv.

3

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for engagement med Mainzer Volksbank er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 3.200.000 EUR i Gartenstrasse 23, Schlüchtern.

Transport i huslejeindtægter.

Pant i indestående på konto i Mainzer Volksbank.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev nom. 1.136.000 EUR i Gartenstrasse 23, Schlüchtern.

Transport i investorindbetalinger.