



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KAULSDORFER STRASSE, BERLIN APS

REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Lars Bach Andersen

CVR-NR. 28 15 06 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	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
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 28 15 06 79
	Stiftet: 4. november 2004
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Møller Jensen Dorthe Riber Joan Laurberg Mathiassen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets 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 29. april 2016

Direktion

Steen Møller Jensen

Dorthe Riber

Joan Laurberg Mathiassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Kaulsdorfter Strasse, Berlin, hvori selskabet er komplementar.

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 29. april 2016

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

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin og varetage ledelsen af dette selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 2 tkr., hvilket er uændret i forhold til sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskaber har realiseret et resultat på -2.053 tkr. mod 297 tkr. sidste år.

Selskabets førsteprioritet hos Hypothekenbank Frankfurt udløb december 2015, og Hypothekenbank Frankfurt har meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Engagementet er midlertidig forlænget til 30. september 2016.

Selskabets ledelse har som følge af ovenstående arbejdet på en forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer dog uden resultat. En forlængelse af lejekontrakten er en forudsætning for at kunne finde finansiering andet steds. Et alternativ til ny finansiering er et salg af ejendommen, og selskabet har pt. modtaget et købstilbud på 1.100 t.euro fra en tysk investor. Selskabets ledelse arbejder derfor videre med et salg af ejendommen.

Selskabets ejendom er som konsekvens af ovenstående salgstilbud nedskrevet til forventet salgspris, hvilket har påvirket årets resultat negativt med 2.345 tkr.

Det er ledelsens opfattelse at engagementet hos Hypothekenbank Frankfurt kan forlænges i en kortere periode efter 30. september 2016, såfremt selskabets ejendom endnu ikke er afhændet på dette tidspunkt eller det er lykket at finde finansiering andet sted. Ledelsen aflægger derfor regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 156 tkr.

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 Ejendomsselskabet Kaulsdorfer Strasse, Berlin ApS 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-4.439	-4.271
Andre finansielle indtægter.....		7.608	7.527
RESULTAT FØR SKAT		3.169	3.256
Skat af årets resultat.....	1	-761	-820
ÅRETS RESULTAT		2.408	2.436
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.408	2.436
I ALT		2.408	2.436

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre tilgodehavender.....		156.311	153.962
Tilgodehavender.....		156.311	153.962
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		156.311	153.962
AKTIVER.....		156.311	153.962
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		25.550	23.142
EGENKAPITAL.....	2	150.550	148.142
Selskabsskat.....		761	820
Anden gæld.....		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.761	5.820
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.761	5.820
PASSIVER.....		156.311	153.962
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

NOTER

		2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		761	820	1
		761	820	
Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	23.142	148.142	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.408	2.408	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	25.550	150.550	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Eventualposter mv.				
Ingen.				3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Som komplementar i K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				4

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

5

Som komplementar i K/S Kaulsdorfer Strasse, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskaber har realiseret et resultat på -2.053 tkr. mod 297 tkr. sidste år.

Selskabets førsteprioritet hos Hypothekenbank Frankfurt udløb december 2015, og Hypothekenbank Frankfurt har meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Engagementet er midlertidig forlænget til 30. september 2016.

Selskabets ledelse har som følge af ovenstående arbejdet på en forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer dog uden resultat. En forlængelse af lejekontrakten er en forudsætning for at kunne finde finansiering andet steds. Et alternativ til ny finansiering er et salg af ejendommen, og selskabet har pt. modtaget et købstilbud på 1.100 t.euro fra en tysk investor. Selskabets ledelse arbejder derfor videre med et salg af ejendommen.

Selskabets ejendom er som konsekvens af ovenstående salgstilbud nedskrevet til forventet salgspris, hvilket har påvirket årets resultat negativt med 2.345 tkr.

Det er ledelsens opfattelse at engagementet hos Hypothekenbank Frankfurt kan forlænges i en kortere periode efter 30. september 2016, såfremt selskabets ejendom endnu ikke er afhændet på dette tidspunkt eller det er lykket at finde finansiering andet sted. Ledelsen aflægger derfor regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 156 tkr.