



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

K/S HILDESHEIMER STRASSE, SARSTEDT
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Lars Bach Andersen

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.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Hildesheimer Strasse, Sarstedt Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 28 15 20 35 Stiftet: 4. november 2004 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Martin Eriksen Kristian Kristoffersen
Komplementar	Ejendomsselskabet Hildesheimer Strasse, Sarstedt 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 Hildesheimer Strasse, Sarstedt.

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 12. april 2016

Daglig ledelse

Martin Eriksen

Kristian Kristoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Hildesheimer Strasse, Sarstedt

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hildesheimer Strasse, Sarstedt 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.

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", hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert om der opnås ny finansiering af førsteprioritetslånet i 2016. Ledelsen vurderer dog, at ny finansiering vil kunne opnås og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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 12. april 2016

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Hildesheimer Strasse 52, Sarsted.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 36 tkr mod 49 tkr i 2014. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets førsteprioritetslån hos SEB AG udløber ultimo juli 2016. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år med at finde ny finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb, vil lånet hos SEB AG kunne forlænges i en kortere periode.

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 Hildesheimer Strasse, Sarstedt 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

Generelt, nettoomsætning og omkostninger

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 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.

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%

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. Valutadifferencer, 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		827.705	811.212
Af- og nedskrivninger.....		-247.799	-247.800
DRIFTSRESULTAT		579.906	563.412
Andre finansielle indtægter.....		3	22.060
Andre finansielle omkostninger.....		-615.638	-634.583
ÅRETS RESULTAT		-35.729	-49.111
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-35.729	-49.111
I ALT		-35.729	-49.111

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		11.440.810	11.688.609
Materielle anlægsaktiver.....	1	11.440.810	11.688.609
ANLÆGSAKTIVER.....		11.440.810	11.688.609
Tilgodehavende hos lejere.....		50.856	56.301
Andre tilgodehavender.....		5.464	5.443
Tilgodehavender.....		56.320	61.744
Likvider.....		737.349	546.833
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		793.669	608.577
AKTIVER.....		12.234.479	12.297.186

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		2.909.178	2.598.938
Overført overskud.....		-1.487.498	-1.451.769
EGENKAPITAL.....	2	1.421.680	1.147.169
SEB AG, nom. 1.344.000 EUR.....		0	7.611.756
Ringkjøbing Landbobank, nom. 476.000 EUR.....		2.014.689	2.159.203
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.014.689	9.770.959
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	7.781.076	464.283
Gæld til pengeinstitutter.....		724.395	628.037
Anden gæld.....		292.639	286.738
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.798.110	1.379.058
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.812.799	11.150.017
PASSIVER.....		12.234.479	12.297.186
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		13.918.800	
Kostpris 31. december 2015.....		13.918.800	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		2.230.191	
Årets afskrivninger		247.799	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		2.477.990	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		11.440.810	

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital				
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.598.938	-1.451.769	1.147.169	
Indbetalt i året.....	310.240		310.240	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-35.729	-35.729	
Egenkapital 31. december 2015.....	2.909.178	-1.487.498	1.421.680	

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 229.400 kr. og andrager pr. 31. december 2015 2.776.888 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 6 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
SEB AG, nom. 1.344.000 EUR....	7.926.423	7.631.080	7.631.080	0	
Ringkjøbing Landbobank, nom. 476.000 EUR.....	2.308.819	2.164.685	149.996	1.414.705	
	10.235.242	9.795.765	7.781.076	1.414.705	

Selskabets lån hos SEB AG udløber medio 2016, hvorfor hele restgælden er opført som kortfristet gæld.

Eventualposter mv.					4
Ingen.					

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med SEB AG er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.344.000 EUR i Hildesheimer Strasse 52, Sarstedt.

Transport i huslejeindtægter.

Indestående 462 tkr. DKK på konto 1551029201, SEB AG indestår til sikkerhed for fremtidig vedligeholdelse på ejendommen.

Til sikkerhed for engagement med Ringkjøbing Landbobank er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev næst efter 1. prioriteten på nom. 576.000 EUR i Hildesheimer Strasse, Sarstedt.

Transport i investorindbetalinger.

Sekundær transport i huslejeindtægter.

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabets førsteprioritetslån hos SEB AG udløber ultimo juli 2016. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år med at finde ny finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb, vil lånet hos SEB AG kunne forlænges i en kortere periode.