

K/S HAMBURGER STR., PERLEBERG

Studsgade 44, st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2016

Henrik Mensch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S HAMBURGER STR., PERLEBERG Studsgade 44, st 8000 Aarhus C Telefonnummer: 72170021 CVR-nr: 29198845 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Revisor	AROS STATSAUTORISEREDE REVISORER I/S Værkmestergade 3, 4 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 29690065 P-enhed: 1012443400

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 forsvarlige. 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 11/04/2016

Bestyrelse

Henrik Steffan Frost Mensch

Joachim Schiødtz

Sanne Jul Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hamburger Str., Perleberg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamburger Str., Perleberg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 11/04/2016

Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
AROS STATSAUTORISEREDE REVISORER I/S
CVR: 29690065

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 968.509.

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 2015.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 6,09 %. Ved vurdering af forrentningsprocenten 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 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Hamburger Str., Perleberg for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.028.085	1.018.737
Ejendomsomkostninger		-26.696	-38.858
Bruttoresultat		1.001.389	979.879
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Andre driftsomkostninger		423.616	-312.471
Resultat af ordinær primær drift		1.425.005	667.408
Andre finansielle indtægter		36	185
Øvrige finansielle omkostninger		-456.532	-495.811
Ordinært resultat før skat		968.509	171.782
Årets resultat		968.509	171.782
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		968.509	171.782
I alt		968.509	171.782

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		15.600.000	14.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		15.600.000	14.600.000
Anlægsaktiver i alt		15.600.000	14.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.712	30.484
Andre tilgodehavender		12.274	16.155
Tilgodehavender i alt		38.986	186.166
Likvide beholdninger		56.817	319.528
Omsætningsaktiver i alt		95.803	505.694
Aktiver i alt		15.695.803	15.105.694

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		13.950.000	13.950.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		-8.231.440	-8.239.530
Overført resultat		-554.516	-1.523.026
Egenkapital i alt		5.164.044	4.326.971
Gæld til realkreditinstitutter		9.813.000	10.113.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	9.813.000	10.113.000
Gæld til realkreditinstitutter		300.000	300.000
Gæld til banker		66.372	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.376	9.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.886	108.147
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		170.680	163.454
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.445	84.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		718.759	665.723
Gældsforpligtelser i alt		10.531.759	10.778.723
Passiver i alt		15.695.803	15.105.694

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel
	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	10.113.000	300.000	9.813.000
	10.113.000	300.000	9.813.000

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementen er der stillet pant i ejendommen Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland med EUR 1.750.000.

Kreditinstituttet har uigenkaldelig transport i den til enhver tid værende resthæftelse.

3. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Komplementarselskabet Deutsche Gewerbeimmobilien ApS