

K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland
CVR-nr. 29601925
Enebærhaven 101
2980 Kokkedal

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

Dirigent

Navn: Simon von Spreckelsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland
Enebærhaven 101
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 29601925

Hjemsted: Kokkedal

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Bo Bauerfeind
Peter Kirkegaard
Simon von Spreckelsen
Henrik Ulvsgaard

Direktion

Simon von Spreckelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 23.05.2016

Direktion

Simon von Spreckelsen

Bestyrelse

Bo Bauerfeind

Peter Kirkegaard

Simon von Spreckelsen

Henrik Ulvsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Goerzallee 190-238, Berlin, Tyskland for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens-Ole Bøgild
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Kommanditselskabets aktivitet sker gennem et 94% ejet tysk K/S, som ejer ejendomskomplekset Goerzallee 190-238 i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.698 t.kr. mod et overskud i 2014 på 4.477 t.kr. Årets resultat er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som omtalt under anvendt regnskabspraksis er kapitalandele i dattervirksomheder målt til dagsværdi på grundlag af dagsværdiberegning af ejendomme i datterselskaberne. Der er knyttet en naturlig usikkerhed til en sådan vurdering, ikke mindst i lyset af den aktuelle markedssituation for investeringsejendomme i Tyskland.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til kostpris ved første indregning. Efterfølgende måles kapitalandelene til dagsværdien svarende til den værdi, hvormed kapitalandelene vil kunne udveksles ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien måles på basis af en kapitaliseret dagsværdi for de underliggende aktiver. Op- og nedreguleringer af kapitalandelen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(169.519)	(161.872)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	(1.212.255)	5.232.100
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		992.606	207.805
Andre finansielle indtægter		22.082	32.353
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.331.004)</u>	<u>(833.042)</u>
Årets resultat		<u>(1.698.090)</u>	<u>4.477.344</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.137.485)	5.232.100
Overført resultat		<u>(560.605)</u>	<u>(754.756)</u>
		<u>(1.698.090)</u>	<u>4.477.344</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.310.104	29.447.588
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>40.108.584</u>	<u>7.149.529</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>68.418.688</u>	<u>36.597.117</u>
Anlægsaktiver		<u>68.418.688</u>	<u>36.597.117</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.682.000	0
Andre tilgodehavender		<u>427.425</u>	<u>231.000</u>
Tilgodehavender		<u>3.109.425</u>	<u>231.000</u>
Likvide beholdninger		<u>106.342</u>	<u>1.065.297</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.215.767</u>	<u>1.296.297</u>
Aktiver		<u><u>71.634.455</u></u>	<u><u>37.893.414</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	19.421.663	19.421.663
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		18.770.418	19.835.844
Vedtægtsmæssige reserver		15.991.752	12.509.752
Overført overskud eller underskud		<u>(29.698.110)</u>	<u>(29.140.217)</u>
Egenkapital		<u>24.485.723</u>	<u>22.627.042</u>
Bankgæld		42.073.469	15.143.084
Anden gæld		<u>9.323</u>	<u>20.602</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>42.082.792</u>	<u>15.163.686</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.160.500	0
Bankgæld		2.412.189	0
Anden gæld		<u>493.251</u>	<u>102.686</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.065.940</u>	<u>102.686</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.148.732</u>	<u>15.266.372</u>
Passiver		<u>71.634.455</u>	<u>37.893.414</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Vedtægts- mæssige reserver kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.421.663	19.835.844	12.509.752	(29.140.217)	22.627.042
Valutakursreguleringer	0	72.059	0	2.712	74.771
Overført til reserver	0	0	3.482.000	0	3.482.000
Årets resultat	0	(1.137.485)	0	(560.605)	(1.698.090)
Egenkapital ultimo	<u>19.421.663</u>	<u>18.770.418</u>	<u>15.991.752</u>	<u>(29.698.110)</u>	<u>24.485.723</u>

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2015	2014
	kr.	kr.
Andel i årets resultat	(962.564)	(1.622.496)
Dagsværdiregulering af ejendomme	(249.691)	6.854.596
	(1.212.255)	5.232.100

2. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	9.611.744	7.149.529
Valutakursreguleringer	2.712	0
Overførsler	0	(2.682.000)
Tilgange	0	35.641.055
Kostpris ultimo	9.614.456	40.108.584
Opskrivninger primo	19.835.844	0
Valutakursreguleringer	72.059	0
Andel af årets resultat	(962.564)	0
Opskrivninger	(249.691)	0
Opskrivninger ultimo	18.695.648	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.310.104	40.108.584

Kapitalandele i dattervirksomheder måles på grundlag af årsregnskabet for dattervirksomheden og omvurdering af ejendommene i dattervirksomheden til dagsværdi. Omvurderingen til dagsværdi sker på basis af eksternt mæglervurdering.

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Ralonia ApS dänischen Rechts GmbH & Co. KG	Berlin	KG	94,00

Noter

Den samlede egenkapital pr. 31.12.2015 er ud fra de bogførte værdier negativ med 4.498 t.euro. Det samlede resultat for regnskabsåret 2015 udgør ud fra de bogførte værdier et underskud på 137 t.euro.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
3. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	19.446.663	19.446.663	16.766.663	10.800.000	10.800.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.680.000</u>	<u>5.966.663</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>19.446.663</u>	<u>19.446.663</u>	<u>19.446.663</u>	<u>16.766.663</u>	<u>10.800.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	0	2.160.500	42.073.469	32.984.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.323</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.160.500</u>	<u>42.082.792</u>	<u>32.984.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerheder for mellemværende med kreditinstitut er der givet sikkerhed i likvide beholdninger samt deponeret ejerpantebrev nom. 48.425 t.kr. i dattervirksomhedens investeringsejendomme.