

K/S Toosbuystasse 4, Flensburg

Almevej 9, 2900 Hellerup

CVR-nr. 29 63 56 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2019.

Per Zangenberg Hønberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juni 2019

Direktion

Jan Garff

Bestyrelse

Uri Pais

Lars Frost

Per Zangenberg Hønberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Toosbuystasse 4, Flensburg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 13. juni 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
mne29476

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Toosbuystasse 4, Flensburg Almevej 9 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 63 56 09
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uri Pais Lars Frost Per Zangenberg Hønberg
Direktion	Jan Garff
Komplementar	Komplementarselskabet, Toosbuystasse 4, Flensburg ApS
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Toosbuystasse 4, Flensburg, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.561 t.kr. mod -1.147 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af lejligheder bestemt for salg.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	196.690	319.220
Andre eksterne omkostninger	-375.712	-720.104
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-241.463	-281.701
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.842.634	-16.335
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-380.000	0
Resultat før finansielle poster	4.042.149	-698.920
1 Øvrige finansielle omkostninger	-481.392	-448.524
Årets resultat	3.560.757	-1.147.444
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.560.757	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.147.444
Disponeret i alt	3.560.757	-1.147.444

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>11.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>11.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>11.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	<u>10.915.568</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>10.915.568</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	852	850
Andre tilgodehavender	3.845.006	10.589
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>529.913</u>	<u>652.793</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.375.771</u>	<u>664.232</u>
Likvide beholdninger	<u>27.352</u>	<u>3.951</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.318.691</u>	<u>668.183</u>
Aktiver i alt	<u>15.318.691</u>	<u>11.968.183</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
3	Stamkapital	14.065.715	13.993.395
4	Overført resultat	-13.692.072	-17.252.828
	Egenkapital i alt	<u>373.643</u>	<u>-3.259.433</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	14.136.715
5	Anden gæld	159.550	160.382
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.550</u>	<u>14.297.097</u>
6	Gældsforpligtelser	14.301.790	128.000
	Gæld til pengeinstitutter	159.270	477.477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.972	56.576
	Anden gæld	268.466	268.466
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.785.498</u>	<u>930.519</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.945.048</u>	<u>15.227.616</u>
	Passiver i alt	<u>15.318.691</u>	<u>11.968.183</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	481.392	448.524
	<u>481.392</u>	<u>448.524</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	17.965.373	16.483.830
Tilgang i årets løb	4.228.828	1.481.543
Afgang i årets løb	-10.898.633	0
Overført til varebeholdning	-11.295.568	0
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>17.965.373</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-6.665.373	-6.649.038
Årets regulering til dagsværdi	6.665.373	-16.335
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>-6.665.373</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>11.300.000</u>
<p>Ejendommen er ved at blive solgt som ejerlejligheder. Kostprisen er overført til varebeholdning pr. 31. december 2018.</p>		
3. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2018	13.993.395	13.033.395
Årets indbetalinger	72.320	960.000
	<u>14.065.715</u>	<u>13.993.395</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-17.252.829	-16.105.384
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.560.757</u>	<u>-1.147.444</u>
	<u>-13.692.072</u>	<u>-17.252.828</u>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 170.000 i alt kr. 17.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Toosbuystasse 4, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 170.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2018 udgør kr. 2.934.285, og svarende til kr. 29.343 pr. andel af 100.

5. Anden gæld

Komplementarer	<u>159.550</u>	<u>160.382</u>
	159.550	160.382
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>159.550</u>	<u>160.382</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>159.550</u>	<u>1.603.825</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til pengeinstitutter	14.301.790	0	14.301.790	14.264.716
	14.301.790	0	14.301.790	14.264.716

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.296 t.kr.