

K/S Toosbuystyrasse 4, Flensburg

Almevej 9, 2900 Hellerup

CVR-nr. 29 63 56 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. juni 2017

Direktion

Jan Garff

Bestyrelse

Uri Pais

Birthe Frimodt-Møller

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 2016 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 9. juni 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie
statsautoriseret revisor

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 Birthe Frimodt-Møller 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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Toosbuystasse 4, Flensburg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt 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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	430.522	689.576
Andre eksterne omkostninger	-212.355	-112.381
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-531.583	-513.688
Driftsresultat	-313.416	63.507
Andre finansielle indtægter	41.742	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-447.573	-494.431
Årets resultat	-719.247	-430.924
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-719.247	-430.924
Disponeret i alt	-719.247	-430.924

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	9.834.792	9.834.792
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.834.792</u>	<u>9.834.792</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.834.792</u>	<u>9.834.792</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.916	2.598
Andre tilgodehavender	6.322	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	792.793	792.793
Tilgodehavender i alt	<u>833.031</u>	<u>795.391</u>
Likvide beholdninger	<u>1.304.995</u>	<u>426.243</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.138.026</u>	<u>1.221.634</u>
Aktiver i alt	<u>11.972.818</u>	<u>11.056.426</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Stamkapital	13.033.395	13.033.395
4 Overført resultat	-16.105.385	-15.386.138
Egenkapital i alt	-3.071.990	-2.352.743
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	14.179.958	12.123.933
Anden gæld	160.107	147.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.340.065	12.271.313
5 Gældsforpligtelser	128.000	128.000
Gæld til pengeinstitutter	98.850	555.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.948	27.216
Anden gæld	414.945	426.924
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	704.743	1.137.856
Gældsforpligtelser i alt	15.044.808	13.409.169
Passiver i alt	11.972.818	11.056.426

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	447.573	494.431
	<u>447.573</u>	<u>494.431</u>
 2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	16.483.830	16.483.830
Kostpris 31. december 2016	<u>16.483.830</u>	<u>16.483.830</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-6.649.038	-6.649.038
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>-6.649.038</u>	<u>-6.649.038</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.834.792</u>	<u>9.834.792</u>
 3. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2016	13.033.395	12.367.995
Årets indbetalinger	0	665.400
	<u>13.033.395</u>	<u>13.033.395</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-15.386.138	-14.955.214
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-719.247</u>	<u>-430.924</u>
	<u>-16.105.385</u>	<u>-15.386.138</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 2016 udgør kr. 3.966.605, og svarende til kr. 39.666 pr. andel af 100.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til pengeinstitutter	128.000	13.667.958	14.307.958	12.251.933
Anden gæld	<u>0</u>	<u>160.107</u>	<u>160.107</u>	<u>147.380</u>
	<u>128.000</u>	<u>13.828.065</u>	<u>14.468.065</u>	<u>12.399.313</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for en del af selskabets gæld er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.835 t.kr.