

K/S Hindenburgerstrasse, Mönchengladbach

## **K/S Hindenburgerstrasse, Mönchengladbach**

Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V

CVR nr. 30 07 08 01

### **Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. juni 2018

---

**Ulrik Fleischer-Michaelsen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

K/S Hindenburgerstrasse, Mönchengladbach  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
1550 København V

CVR-nr.: 30 07 08 01  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Ulrik Fleischer-Michaelsen  
Lars Eduard Klarskov Petersen  
Claus Høxbro

**Komplementar**

Komplementarselskabet Hindeburstrasse, Mönchengaldbach ApS  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

## Ledespåtegning

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Ledelsen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for K/S Hindenburgerstrasse, Mönchengladbach. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Ulrik Fleischer-Michaelsen

\_\_\_\_\_  
Lars Eduard Klarskov Petersen

\_\_\_\_\_  
Claus Høxbro

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er negativt med TDKK 392, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Provenuet fra salget af selskabets ejendom i 2016 er anvendt til nedbringelse af selskabets 1. prioritet. Der henstår stadigvæk en udbetalt gæld til 1. prioriteten på TEUR 1.257. Der forhandles med långiver omkring deres tilgodehavende.

Selskabets 2 & 3 prioritet har ligeledes et tilgodehavende overfor selskabet på i alt TDKK 6.917. I det resthæftelsen er fuldt indbetalt, skal der således indgås adfæltale med långiver omkring en nedbringelse af deres tilgodehavende.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte stamkapital er ved regnskabsårets udgang negativ med TDKK 15.489.

Kommanditisterne har i 2017 indbetalt ordinær opkrævning på i alt TDKK 247. Der er ved udgangen af 2017 fortsat en kommanditist, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabets med mere end 30. dage.

Der er indgået en aftale omkring afvikling af gælden.

For regnskabsåret 2018 forventes et negativt resultat.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hindenburgerstrasse, Mönchengladbach for 2017 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-178.890</b>	<b>86.508</b>
Regulering til dagsværdi, netto.....	1	0	2.238.090
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-178.890</b>	<b>2.324.598</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	19.692
Andre finansielle omkostninger.....	3	-209.645	-2.206.303
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-388.535</b>	<b>137.987</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-388.535	137.987
<b>I alt</b> .....		<b>-388.535</b>	<b>137.987</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	9.364
Tilgodehavende investorindskud.....		738.975	1.200.898
Andre tilgodehavender.....		18.859	58.761
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>757.834</b>	<b>1.269.023</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>230.781</b>	<b>201.761</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>988.615</b>	<b>1.470.784</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>988.615</b>	<b>1.470.784</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Indskud kommanditister.....		15.000.000	14.753.343
Overført resultat.....		-30.630.394	-30.241.859
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>-15.630.394</b>	<b>-15.488.516</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	15.927.790	16.127.562
Ansvarlig lånekapital.....	7	530.715	530.715
Anden gæld.....		160.504	286.475
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.548
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.619.009</b>	<b>16.959.300</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.619.009</b>	<b>16.959.300</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>988.615</b>	<b>1.470.784</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>8</b>		

## Noter

<b>1</b>	<b>Regulering til dagsværdi, netto</b>		
	Valutakursreguleringer af investeringsejendomme.....	0	2.238.090
		<b>0</b>	<b>2.238.090</b>
<b>2</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter i øvrigt.....	0	19.692
		<b>0</b>	<b>19.692</b>
<b>3</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger i øvrigt.....	209.645	2.206.303
		<b>209.645</b>	<b>2.206.303</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
			<b>Investerings- ejendomme</b>
	Kostpris 1. januar 2017.....		0
	<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>0</b>
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>		
		<b>1/1-17</b>	<b>31/12-17</b>
		DKK	DKK
		DKK	DKK
	Kommanditkapital.....	15.000.000	0
	Heraf ikke indbetalt.....	-246.657	246.657
		<b>14.753.343</b>	<b>246.657</b>
	<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>14.753.343</b>	<b>246.657</b>
	Overført resultat.....	-30.241.859	-388.535
		<b>-15.488.516</b>	<b>-141.878</b>
	<b>I alt.....</b>	<b>-15.488.516</b>	<b>-141.878</b>
		<b>-15.488.516</b>	<b>-15.630.394</b>

Der er udstedt 100 andele af DKK 150.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Hindeburstrasse, Mönchengaldbach ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	DKK	DKK
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indenfor 1 år.....	15.927.790	16.127.562
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>15.927.790</b>	<b>16.127.562</b>

### **7 Ansvarlig lånekapital**

Ansvarligt lån med karakter som kapitalindskud, der er efterstillet øvrige kreditorer. Beløbet forrentes ikke og henstår afdragsfrit frem til 2020.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.