

# **K/S Grosse Strasse 67, Flensburg**

**Troldehøjvej 28, Fensmark, 4684 Holmegaard**

**CVR-nr. 30 08 64 81**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

---

**Helle Birgitte Scharling Pedersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
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 Grosse Strasse 67, 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.

Holmegaard, den 15. juni 2017

### **Direktion**

Uri Pais

### **Bestyrelse**

Uri Pais

Helle Birgitte Scharling Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Grosse Strasse 67, Flensburg**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Grosse Strasse 67, 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.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med den begrebsramme, der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Vi kan ikke vurdere, hvorvidt den anvendte begrebsramme er korrekt, eller om regnskabet burde have været aflagt efter realisationsprincippet.

Skive, den 15. juni 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Grosse Strasse 67, Flensburg Troldehøjvej 28, Fensmark 4684 Holmegaard
	CVR-nr.: 30 08 64 81
	Hjemsted: Næstved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Uri Pais Helle Birgitte Scharling Pedersen
<b>Direktion</b>	Uri Pais
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, Grosse Strasse 67, Flensburg ApS
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Grosse Strasse 67, Flensburg, Tyskland.

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

Årets nettoomsætning udgør 500 t.kr. mod 582 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.214 t.kr. mod -902 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er solgt efter regnskabsårets udløb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 67, 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, tab på debitorer.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	500.455	582.415
Andre eksterne omkostninger	-2.120.717	-936.921
Omkostninger vedrørende ejendomme	-348.903	-279.146
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.969.165</b>	<b>-633.652</b>
Andre finansielle indtægter	3.208.583	0
Øvrige finansielle omkostninger	-25.037	-268.200
<b>Årets resultat</b>	<b>1.214.381</b>	<b>-901.852</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.214.381	0
Disponeret fra overført resultat	0	-901.852
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.214.381</b>	<b>-901.852</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>5.588.288</u>	<u>5.588.288</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.588.288</u>	<u>5.588.288</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.588.288</u></b>	<b><u>5.588.288</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	160.012
	Andre tilgodehavender	36.568	2.230
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>570.922</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.568</u>	<u>733.164</u>
	Likvide beholdninger	<u>72.180</u>	<u>77.085</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>108.748</u></b>	<b><u>810.249</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.697.036</u></b>	<b><u>6.398.537</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Stamkapital	15.999.999	12.563.390
3 Overført resultat	-20.091.469	-21.305.850
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.091.470</b>	<b>-8.742.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gældsbreve	0	2.404.210
Gæld til pengeinstitutter	0	8.199.263
Anden gæld	154.413	153.954
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>154.413</u>	<u>10.757.427</u>
Gæld til pengeinstitutter	7.173.312	2.335.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.689	72.179
Anden gæld	2.338.092	1.968.144
Periodeafgrænsningsposter	0	8.144
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.634.093</u>	<u>4.383.570</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.788.506</b>	<b>15.140.997</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.697.036</b>	<b>6.398.537</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	15.458.359	15.458.359
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>15.458.359</b>	<b>15.458.359</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-9.870.071	-9.870.071
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>-9.870.071</b>	<b>-9.870.071</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>5.588.288</b>	<b>5.588.288</b>
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2016	12.563.390	12.143.390
Årets indbetalinger	3.436.609	420.000
	<b>15.999.999</b>	<b>12.563.390</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-21.305.850	-20.403.998
Årets overførte overskud eller underskud	1.214.381	-901.852
	<b>-20.091.469</b>	<b>-21.305.850</b>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 160.000 i alt kr. 16.000.000.

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

Komplementaren Grosse Strasse 67, 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. 160.000 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.

**Noter**


---

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.404.210</u>
Gældsbreve	0	0	0	2.404.210
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	8.199.263
Anden gæld	<u>0</u>	<u>154.413</u>	<u>154.413</u>	<u>153.954</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>154.413</u></b>	<b><u>154.413</u></b>	<b><u>10.757.427</u></b>

**5. 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 5.588 t.kr.