

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

**Troldehøjvej 28, Fensmark, 4684 Holmegaard**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016.

---

Helle Birgitte Scharling Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 6. juni 2016

### **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 2015 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 revisorer's Etiske 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 6. juni 2016

### **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**

---

### **Hovedaktivitet**

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

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

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**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

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

#### **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**

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	582.415	122.070
Omkostninger vedrørende ejendomme	-279.146	-580.658
Andre eksterne omkostninger	-936.921	-82.394
<b>Driftsresultat</b>	<b>-633.652</b>	<b>-540.982</b>
Andre finansielle indtægter	0	155.537
Øvrige finansielle omkostninger	-268.200	-212.798
<b>Årets resultat</b>	<b>-901.852</b>	<b>-598.243</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-901.852	-598.243
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-901.852</b>	<b>-598.243</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	5.588.288	5.588.288
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	160.012	138.819
Andre tilgodehavender	2.230	692
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	570.922	1.096.522
Tilgodehavender i alt	<u>733.164</u>	<u>1.236.033</u>
Likvide beholdninger	<u>77.085</u>	<u>19.827</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>810.249</u></b>	<b><u>1.255.860</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.398.537</u></b>	<b><u>6.844.148</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Stamkapital	12.563.390	12.143.390
2 Overført resultat	-21.305.850	-20.403.998
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.742.460</b>	<b>-8.260.608</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gældsbreve	2.404.210	2.397.995
Gæld til pengeinstitutter	8.199.263	8.178.497
Anden langfristet gæld	153.954	151.315
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.757.427</u>	<u>10.727.807</u>
Gæld til pengeinstitutter	2.335.103	2.427.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.179	58.333
Anden gæld	1.968.144	1.882.936
Periodeafgrænsningsposter	8.144	8.144
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.383.570</u>	<u>4.376.949</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.140.997</u></b>	<b><u>15.104.756</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.398.537</u></b>	<b><u>6.844.148</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**5 Eventualposter**

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2015	12.143.390	10.943.390
Årets indbetalinger	<u>420.000</u>	<u>1.200.000</u>
	<b><u>12.563.390</u></b>	<b><u>12.143.390</u></b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-20.403.998	-19.805.755
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-901.852</u>	<u>-598.243</u>
	<b><u>-21.305.850</u></b>	<b><u>-20.403.998</u></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.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2014 udgør kr. 3.436.610, og svarende til kr. 34.366 pr. andel af 100.

**Noter**


---

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gældsbreve	0	2.404.210	2.404.210	2.397.995
Gæld til pengeinstitutter	0	8.199.263	8.199.263	8.178.497
Anden langfristet gæld	0	153.954	153.954	151.315
	<u>0</u>	<u>10.757.427</u>	<u>10.757.427</u>	<u>10.727.807</u>

**4. 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 2015 udgør t.kr. 5.588.

**5. Eventualposter**

Der er ingen eventualposter mv.