

K/S BRANDENBURG RETAIL I

Studsgade 44, st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/05/2016

Henrik Mensch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S BRANDENBURG RETAIL I Studsgade 44, st 8000 Aarhus C Telefonnummer: 72170021 CVR-nr: 30365429 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Vestjysk Bank Østergade 15 8370 Hadsten
Revisor	Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N DK Danmark

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Brandenburg Retail I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27/05/2016

Direktion

Miguel Carnerero

Peter Volquard Ekstrøm

Bestyrelse

Miguel Carnerero

Kim Lang Sørensen

Peter Volquards Ekstrøm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S BRANDENBURG RETAIL I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BRANDENBURG RETAIL I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, 27/05/2016

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor
Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 31262089

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendomme beliggende på Berliner Weg 8, 16348 Wandlitz, Brandenburg og Nennhauser Damm 147-157, 13591 Berlin, Berlin Spandau, Tyskland.

Særlige risici

Selskabets gæld er variabelt forrentet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift før renter og regulering af ejendomme til dagsværdi har udviklet sig som forventet og dette betragtes som værende tilfredsstillende.

Det tomme lejemål er blevet udlejet i 2016.

Selskabet har tidligere erhvervet egne kapitalandele fra en udtrådt kommanditist, med en tidligere ejerandel på 15%.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabs-praksis 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten er sammendraget regnskabs-posterne nettoomsætning, ejendommens drifts-omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugsopgørelsen.

Finansielle indtægter og -omkostninger

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator og bestyrelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold og udgør 6,34% pr. 31/12 2015.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgs-tidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle aktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kursværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.222.363	1.179.901
Resultat af ordinær primær drift		1.222.363	1.179.901
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-341.291	-20.000
Andre finansielle indtægter		685	52
Andre finansielle omkostninger		-1.063.470	-1.055.485
Ordinært resultat før skat		-181.713	104.468
Årets resultat		-181.713	104.468
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-181.713	104.468
I alt		-181.713	104.468

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		23.750.000	24.080.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	23.750.000	24.080.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		34.293	34.293
Finansielle anlægsaktiver i alt		34.293	34.293
Anlægsaktiver i alt		23.784.293	24.114.293
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.490	68.986
Andre tilgodehavender		10.933	17.169
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		106.250	128.527
Tilgodehavender i alt		192.673	214.682
Likvide beholdninger		207.643	158.667
Omsætningsaktiver i alt		400.316	373.349
Aktiver i alt		24.184.609	24.487.642

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		4.199.213	3.921.521
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1	1
Overført resultat		-2.775.814	-2.544.341
Egenkapital i alt	2	1.423.400	1.377.181
Kreditinstitutter i øvrigt		21.923.991	22.296.473
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.923.991	22.296.473
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.683	39.785
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		157.414	153.492
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		134.121	120.711
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		837.218	813.988
Gældsforpligtelser i alt		22.761.209	23.110.461
Passiver i alt		24.184.609	24.487.642

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	25.363.008
Tilgang	11.291
Kostpris ultimo	25.374.299
Opskrivninger primo	-1.283.008
Årets opskrivning	-341.291
Opskrivninger ultimo	-1.624.299
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.750.000

2. Egenkapital i alt

	Primo kr.	Årets bevægelser kr.	Ultimo kr.
Stamkapital	3.921.521	277.692	4.199.213
Reserve for egne kapitalandele	1	0	1
Overført resultat	-2.597.184	-181.713	-2.778.897
Kursregulering	52.843	-49.760	3.083
Egenkapital i alt	1.377.181	46.219	1.423.400

Stamkapitalen udgør DKK 7.000.000 fordelt på 100 andele á DKK 70.000.

Hæftelse jf. vedtægterne:

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er Brandenburg Retail I I 2007 ApS, CVR-nr. 30 36 46 86, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne hæfter personligt og solidarisk for kommanditselskabets forpligtelser, idet hæftelsen dog er begrænset til DKK 70.000 pr. tegnet andel med fradrag af kontante indbetalinger på andelen samt den til en hver tid værende gæld/skyld på mellemregning med Brandenburg Retail 2007 I ApS. Hæftelsen er indirekte overfor kommanditselskabets kreditorer med undtagelse af finansielle kreditorer, overfor hvem hæftelsen er direkte. Kommanditisterne kan træffe beslutning, hvorefter hæftelsen udvides. Mellem kommanditisterne er der ingen regresret.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	22.796.473	22.423.991	500.000	19.924.000
	22.796.473	22.423.991	500.000	19.924.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret EUR 1.900.000 i ejendommen Nennhauser Damm 147-155, 13591 Berlin, Tyskland og EUR 1.875.000 i ejendommen Berliner Weg 8, 163498 Wandlitz, Tyskland.

VestjyskBank har uigenkaldelig transport i kommanditisternes til enhver tid værende resthæftelse.