

K/S STUTTGART III

CVR.nr. 30 98 77 05

c/o Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

ÅRSRAPPORT 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. maj 2016

Dirigent Jesper Dalsgaard

14760/v.1.03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING:

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for K/S Stuttgart III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. april 2016

Bestyrelse:

Stig Christiansen

Peter Normann

Niels Krag

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kommanditisterne i K/S Stuttgart III:****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stuttgart III for regnskabsåret 1. januar – 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:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 revisionshandlinger 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 27. april 2016

ENGELSTED PETERSEN
cvr.nr. 20 65 82 31

Martin B. Jensen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Stuttgart III c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro CVR.nr. 30 98 77 05 Stiftet: 15. december 2004 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	Investering i og udlejning af fast ejendom
Komplementar:	Komplementarselskabet Stuttgart III ApS c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro
Bestyrelse:	Stig Christiansen (formand) Peter Normann Niels Krag
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende. Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret. Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling:

Selskabet forventer et resultat for 2016 i samme niveau som 2015, når der bortses fra urealiserede finansielle poster og værdiregulering af ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Stuttgart III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN:

Nettoomsætning:

Nettoomsætning, der består i huslejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

BALANCEN:**Investeringsejendom:**

Investeringsejendommen måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen tilpasses de aktuelle markedsforhold. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

Tilgodehavender:

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

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar – 31. Dezember 2015

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Huslejeindtægter	2.391.623	2.389.136
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsudgifter	÷79.601	÷45.258
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Administrationsomkostninger	÷233.882	÷202.498
<i>Verwaltungsaufwendungen</i>		
Værdiregulering af ejendom	0	2.574.060
<i>Wertregulierung der Immobilie</i>		
	-----	-----
BRUTTOFORTJENESTE	2.078.140	4.715.440
<i>Betriebsergebnis</i>		
Finansielle indtægter	804.923	177.335
<i>Finanzielle Einnahmen</i>		
Finansielle udgifter	÷1.696.314	÷1.791.415
<i>Finanzielle Ausgaben</i>		
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	1.186.749	3.101.360
<i>Jahresergebnis</i>	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	41.790.000	41.684.160
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	41.790.000	41.684.160
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	41.790.000	41.684.160
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	14.796	36.269
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	14.796	36.269
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	781.928	856.396
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	796.724	892.665
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	42.586.724	42.576.825
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	9.730.000	9.080.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	1.233.154	46.405
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	10.963.154	9.126.405
	-----	-----
3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	27.941.641	28.393.888
Markedsværdi af renteswap <i>Markwert, Zinsswap</i>	2.184.954	2.970.472
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	30.126.595	31.364.360
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	821.091	1.407.843
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	156.367	151.492
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	519.517	526.725
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	1.496.975	2.086.060
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	31.623.570	33.450.420
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	42.586.724	42.576.825
	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		
6 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (<i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	39.064.553

Kostpris 31. december	39.064.553

Samlede op-/nedskrivninger, primo	2.619.607
Årets op-/nedskrivninger (kursreguleringer)	105.840

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	2.725.447

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	41.790.000

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 147.500	11.800.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	9.080.000
Årets opkrævning	650.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	9.730.000

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	46.405
Overført af årets resultat	1.186.749

Overført resultat 31. december	1.233.154

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	10.963.154

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:	<u>1/1 2015</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag, næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetslån, Frankfurter Sparkasse	20.632.674	20.025.551	692.091	16.176.319
Banklån, LMN (tidl. FS Finans)	9.169.057	8.737.181	129.000	1.411.000
I ALT	29.801.731	28.762.732	821.091	17.587.319

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ydet honorar til bestyrelsen med kr. 40.000, der er indregnet under administrationsomkostninger.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 28.762, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 41.790.

6. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i et afkastkrav på 5,5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.