



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

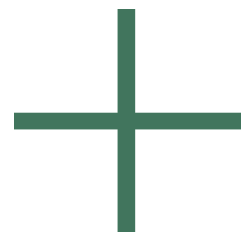
K/S FSB Hamburg

Vestre Alle 9
3500 Værløse
CVR-nr. 31 47 51 39

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 18. maj 2016

Brian Vang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S FSB Hamburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 18. maj 2016

Direktion

Sarah Vang Didrichsen Brian Vang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S FSB Hamburg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FSB Hamburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 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

København, den 18. maj 2016

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S FSB Hamburg
Vestre Alle 9
3500 Værløse

CVR-nr.: 31 47 51 39
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. maj 2008
Hjemsted: Furesø

Direktion

Sarah Vang Didrichsen
Brian Vang

Revision

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Amaliegade 35, 1.
1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og udvikle ejendommen beliggende Gausstrasse 128-138, 22765 Hamburg, der er ejet gennem det tyske selskab, Gausstrasse 128-138 GmbH & Co. KG. Selskabet ejer halvdelen af det tyske selskab og indregner således 50% af alle regnskabsposter heri.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 4.881.993, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.863.768.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S FSB Hamburg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætning

Indtægter der omfatter huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles Investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af Investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		1.251.634	979.049
Andre eksterne omkostninger		-1.317.354	-998.621
Bruttoresultat		-65.720	-19.572
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-65.720	-19.572
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.311.350	-103.849
Resultat før finansielle poster		5.245.630	-123.421
Finansielle indtægter		23.609	62.204
Finansielle omkostninger	1	-387.246	-377.242
Resultat før skat		4.881.993	-438.459
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.881.993	-438.459
Overført overskud		4.881.993	-438.459
		4.881.993	-438.459

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>21.658.580</u>	<u>15.645.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.658.580</u>	<u>15.645.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.658.580</u>	<u>15.645.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.647	132.983
Andre tilgodehavender		<u>683.355</u>	<u>2.038.231</u>
Tilgodehavender		<u>777.002</u>	<u>2.171.214</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>55.901</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>777.002</u>	<u>2.227.115</u>
Aktiver i alt		<u>22.435.582</u>	<u>17.872.115</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Kommanditkapital		100.000	100.000
Andre reserver		738.123	738.125
Overført resultat		<u>6.025.645</u>	<u>1.143.650</u>
Egenkapital	3	<u>6.863.768</u>	<u>1.981.775</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.598.697	10.834.273
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>2.464.882</u>	<u>2.454.535</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>13.063.579</u>	<u>13.288.808</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	232.377	226.254
Banker	4	156.916	149.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.438	69.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		347.245	335.073
Anden gæld		<u>1.702.259</u>	<u>1.821.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.508.235</u>	<u>2.601.532</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.571.814</u>	<u>15.890.340</u>
Passiver i alt		<u>22.435.582</u>	<u>17.872.115</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	100.000	738.123	1.143.652	1.981.775
Årets resultat	0	0	4.881.993	4.881.993
Egenkapital 31. december 2015	<u>100.000</u>	<u>738.123</u>	<u>6.025.645</u>	<u>6.863.768</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.172	8.914
Andre finansielle omkostninger	<u>375.074</u>	<u>368.328</u>
	<u>387.246</u>	<u>377.242</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	11.841.469
Tilgang i årets løb	<u>702.230</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.543.699</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.803.531
Årets værdireguleringer	<u>5.311.350</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>9.114.881</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.658.580</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,5 % - 5,5 %. Det kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,50</u>	<u>5,00</u>	<u>5,50</u>
Dagsværdi	<u>24.065.089</u>	<u>21.658.580</u>	<u>19.689.619</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.406.509</u>	<u>0</u>	<u>-1.968.961</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

Kommanditistkapitalen består af 100.000 andele a nominelt kr. 1. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i kommanditistkapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.604.243	9.866.188
Mellem 1 og 5 år	<u>994.454</u>	<u>968.085</u>
Langfristet del	10.598.697	10.834.273
Inden for et år	<u>232.377</u>	<u>226.254</u>
	<u>10.831.074</u>	<u>11.060.527</u>
 Selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.464.882</u>	<u>2.454.535</u>
Langfristet del	2.464.882	2.454.535
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.464.882</u>	<u>2.454.535</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi t.kr 16.347 pr. 31. december 2015.

Noter til årsrapporten

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendom. Selskabets aktivitet er i væsentligt omfang præget af udviklingen på de finansielle markeder og af vilkårene på ejendomsmarkedet i Tyskland. Værdiansættelse af investeringsejendommen foretages med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til salgspriser, leje- og omkostningsniveau, investeringer og individuelle afkastkrav.

Den tyske ejendom er beliggende i Hamburg, hvor ejendomsmarkedet har været relativt stabilt uden de samme udsving som på det danske marked. Samtidig er lejeforholdene optimeret løbende. Ejendommen genererer i dag et positivt cashflow.

Det er ledelsens vurdering, at det tyske ejendomsmarked langsomt vil udvikle sig positivt i de kommende år, blandt andet som følge af den lave rente. Udlejning af ejendommen forventes at generere den nødvendige likviditet til overholdelse af selskabets forpligtelser overfor långiverne. Ledelsen er opmærksom på, at der er usikkerheder om det endelige udfald af udviklingen i de kommende år.

Noter til årsrapporten