

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 31475988

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-05-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Fackenburger Allee, Lübeck.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17-05-2016

Daglig ledelse

Henrik Wulff Jørgensen

Kim Wrensted Jensen

Lizzy Frederiksen

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fackenburger Allee, Lübeck for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 17-05-2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Fackenburger Allee, Lübeck c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	31475988
Stiftelsesdato	29-05-2008
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Direktion	Henrik Wulff Jørgensen Kim Wrensted Jensen Lizzy Frederiksen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning og drift af investeringsejendommene Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 444 t.kr. mod et underskud i 2014 på 1.818 t.kr.

Der er ikke i 2015 som tidligere år foretaget regnskabsmæssige afskrivninger på 831 t.kr. jf. afsnit omkring ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført en opskrivning af egenkapitalen med 5.001 t.kr., hvilket fremgår af note 8, hvortil henvises.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Der henvises til beskrivelse af usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommene i note 1.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret.

Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af indvirkningen på egenkapital og året resultat af praksisændringen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Fackenburger Allee, Lübeck for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendommene målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver hermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme indregnes uændret til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den ændrede årsregnskabslov.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringer er i overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser ikke tilrettet. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af balancesummen med 5.001 t.kr., som kan henføres til investeringsejendommen, mens egenkapitalen er forøget med 5.001 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem

K/S Fackenburger Allee, Lübeck

Anvendt regnskabspraksis

transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Skat

Der afsættes ikke skyldig og udskudt skat i årsrapporten, da et kommanditselskab ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	2	3.329.049	3.153.542
Andre eksterne omkostninger	3	-1.232.839	-1.244.769
Bruttoresultat		2.096.210	1.908.773
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-830.741
Driftsresultat		2.096.210	1.078.032
Finansielle indtægter	4	3	94.038
Finansielle omkostninger	5	-2.539.789	-2.990.300
Resultat før skat		-443.576	-1.818.230
Årets resultat		-443.576	-1.818.230
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-443.576	-1.818.230
		-443.576	-1.818.230

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	46.150.000	41.149.378
Materielle anlægsaktiver		46.150.000	41.149.378
Anlægsaktiver		46.150.000	41.149.378
Andre tilgodehavender	7	483.741	482.972
Tilgodehavender		483.741	482.972
Likvide beholdninger		204	200
Omsætningsaktiver		483.945	483.172
Aktiver		46.633.945	41.632.550

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	7.754.400	5.304.400
Overført resultat		-5.303.400	-9.860.446
Egenkapital		2.451.000	-4.556.046
Gæld til realkreditinstitutter	9	39.502.623	41.401.681
Langfristede gældsforpligtelser		39.502.623	41.401.681
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.098.353	944.546
Gæld til banker		3.235.563	3.307.065
Anden gæld	10	346.406	535.304
Kortfristede gældsforpligtelser		4.680.322	4.786.915
Gældsforpligtelser		44.182.945	46.188.596
Passiver		46.633.945	41.632.550
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommene måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommene er samlet værdiansat til 46.150 t.kr opgjort ud fra en forventet nettolejeindtægt for 2016 på 2.600 t.kr. (2.475 t.kr. i 2015) og en afkastfaktor på 5,63 %.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2015	2014
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	3.329.049	3.153.542
	3.329.049	3.153.542
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	759.735	866.426
Administrationsomkostninger	473.104	378.343
	1.232.839	1.244.769
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3	94.038
	3	94.038
5. Finansielle omkostninger		
Prioritets- og bankrenter	2.420.226	2.980.843
Renter i øvrigt	7.489	9.457
Realiserede valutakurstab	112.074	0
	2.539.789	2.990.300

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.152.281	46.152.281
Kostpris ultimo	46.152.281	46.152.281
Af- og nedskrivninger primo	-5.002.903	-4.172.162
Ændring som følge af praksisændring	5.002.903	0
Årets afskrivninger	0	-830.741
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-5.002.903
Ændring som følge af praksisændring	-2.281	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-2.281	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.150.000	41.149.378

7. Andre tilgodehavender

	31.12.2015	31.12.2014
Tilgodehavende hos lejere	75.294	116.401
Tilgodehavender hos investorer	160.000	350.000
Tilgodehavende driftsregnskab	231.730	0
Øvrige tilgodehavender	16.717	16.571
	483.741	482.972

8. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	5.304.400	-9.860.446	-4.556.046
Praksisændring for værdiansættelse af investeringsejendommen	0	5.000.622	5.000.622
Årets resultat		-443.576	-443.576
Årets opkrævede indskud	2.450.000		2.450.000
Egenkapital ultimo	7.754.400	-5.303.400	2.451.000

Selskabskapitalen er udvidet med 386.700 kr. og andrager pr. 31.12.2015 5.811.337 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Noter

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Sparkasse Holstein, nom. 4.441.750 EUR	998.662	26.480.254	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 1.758.400 EUR	99.691	13.022.369	0
	1.098.353	39.502.623	0

10. Anden gæld

	31.12.2015	31.12.2014
Ejendomsselskabet Fackenburger Allee, Lübeck ApS	142.752	140.681
Skyldige renter	0	283.361
Skyldige omkostninger	191.695	104.551
Depositum	11.959	6.711
	346.406	535.304

11. Eventualforpligtelser

Ingen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparekasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 4.441.750 EUR i Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.
Transport i huslejeindtægter

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 1.700.000 EUR i Fackenburger Allee 12 - 18 og Marquardplatz 5, Lübeck.
Transport i investorindbetalinger og debitorer.

13. Going Concern

Selskabet forventer som konsekvens af bedre drift og færre renteomkostninger et årsresultat for 2016 på 75 t.kr. Det forudsættes, at ejendommene ikke værdireguleres i 2016.

Der er i 2016 budgetteret med investorindbetalinger på 1.300 t.kr.

Selskabets ledelse forventer, at investorerne forsat vil foretage disse indbetalinger, således at selskabets likviditet bliver sikret for det kommende år. På baggrund heraf anses betingelserne for aflæggelse af årsrapporten med forsat drift for øje opfyldt.