

K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt
c/o Stig Christensen, Rammetoften 21, Trørød, 2950 Vedbæk

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 36 50 53 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2016.

Henrik Christoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 15. juni 2016

Direktion

Stig Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt 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 revisors Etske 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.

Risskov, den 15. juni 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt
c/o Stig Christensen
Rammetofte 21, Trørød
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 36 50 53 70

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Stig Christiansen

Komplementar

ApS Henkestrasse 39. 3300 Helmstedt

Revisor

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendommen beliggende Henkestrasse 39, Helmstedt, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 44.242 kr. mod 31.311 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -85.238 kr. mod -238.722 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendommen. Selskabets likviditet er ligeledes stram, idet der ikke er likviditet til betaling af renter på gælden. Der er derfor usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at det er muligt at udleje tomme lejemål, således at den likviditetsmæssige situation kan forbedres. Der henvises i øvrigt til omtale i note om oplysning om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift.

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 Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt 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.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

Anlægsnote indgår i årsrapporten

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indholder omkostninger forbundet med driften af investeringsejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter årets drifts- og administrationsomkostninger. Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand samt ej fradragsberettiget moms. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende omkostninger til el, vand, varme og fællesudgifter, modregnes i driftsomkostningerne. Administrationsomkostningerne omfatter omkostninger til repræsentation, rejseudgifter, revisor, advokat, bogføringsassistance samt konsulentbistand.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer investeringsejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsudgifter på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	44.242	31.311
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	-211.429	-58.709
Andre eksterne omkostninger	-144.186	-96.807
Bruttoresultat	-311.373	-124.205
Andre finansielle indtægter	246.477	126.483
2 Øvrige finansielle omkostninger	-20.342	-241.000
Resultat før skat	-85.238	-238.722
Andre skatter	-17.902	0
Årets resultat	-103.140	-238.722
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-103.140	-238.722
Disponeret i alt	-103.140	-238.722

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	12.664.262	12.632.188
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.664.262</u>	<u>12.632.188</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.664.262</u>	<u>12.632.188</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	990	19.647
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	954.497	1.178.327
	Periodeafgrænsningsposter	<u>953</u>	<u>953</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>956.440</u>	<u>1.198.927</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.746</u>	<u>7.783</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>961.186</u>	<u>1.206.710</u>
	Aktiver i alt	<u>13.625.448</u>	<u>13.838.898</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	6.414.037	6.490.287
5	Overført resultat	-87.507	-224.664
	Egenkapital i alt	<u>6.326.530</u>	<u>6.265.623</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>114.876</u>	<u>119.391</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>114.876</u>	<u>119.391</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	6.189.609	6.172.165
	Gæld til pengeinstitutter	66.932	181.900
	Anden gæld	<u>927.501</u>	<u>1.099.819</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.184.042</u>	<u>7.453.884</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.298.918</u>	<u>7.573.275</u>
	Passiver i alt	<u>13.625.448</u>	<u>13.838.898</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da der er usikkerhed vedrørende den likviditetsmæssige situation. Selskabet er ikke i stand til at betale renter på gælden og er afhængig af långivers vilje til at udvide kreditten. Ledelsen bedømmer, at den likviditetsmæssige situation kan forbedres ved udlejning af tomme lejemål, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
Der er ligeledes usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets ejendom.		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>20.342</u>	<u>241.000</u>
	<u>20.342</u>	<u>241.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.632.188	12.660.529
Omregning til valutakurs ultimo	<u>32.074</u>	<u>-28.341</u>
Kostpris ultimo	<u>12.664.262</u>	<u>12.632.188</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.664.262</u>	<u>12.632.188</u>
Værdiansættelsen følger de samme principper som tidligere år. Der henvises til omtale i ledelsesberetningen samt anvendt regnskabspraksis.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	6.265.623	6.053.662
Kontant kapitaludvidelse	445.247	436.625
Nedskrivning at tilgodehavende hos Bent Ranum	<u>-296.833</u>	<u>0</u>
	<u>6.414.037</u>	<u>6.490.287</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Værdireguleringer	15.633	14.058
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-103.140</u>	<u>-238.722</u>
	<u>-87.507</u>	<u>-224.664</u>
6. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	6.189.609	6.172.165
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-6.189.609</u>	<u>-6.172.165</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>