

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

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 36 50 53 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

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 2016

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 11. juni 2017

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 2016 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 11. juni 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

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
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -259.507 kr. mod -311.373 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -10.814.407 kr. mod -85.238 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets likviditet er ligeledes stram, idet der ikke er likviditet til betaling af renter på gælden. Der er derfor usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Der henvises i øvrigt til omtale i note om oplysning om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ejendommen er blevet afhændet i begyndelsen af 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Henkestrasse 39, 3300 Helmstedt er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis 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, 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 indholder omkostninger forbundet med driften af investeringsejendommen. 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter årets drifts- og administrationsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme 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".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-259.507	-311.373
Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.460.599	0
Andre finansielle indtægter	132.225	246.477
2 Øvrige finansielle omkostninger	-226.526	-20.342
Resultat før skat	-10.814.407	-85.238
Andre skatter	0	-17.902
Årets resultat	-10.814.407	-103.140
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-10.814.407	-103.140
Disponeret i alt	-10.814.407	-103.140

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	0	12.664.262
Materielle anlægsaktiver i alt	0	12.664.262
Anlægsaktiver i alt	0	12.664.262
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	2.155.976	0
Varebeholdninger i alt	2.155.976	0
Andre tilgodehavender	24.729	990
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1.183.423	954.497
Periodeafgrænsningsposter	950	953
Tilgodehavender i alt	1.209.102	956.440
Likvide beholdninger	1.506	4.746
Omsætningsaktiver i alt	3.366.584	961.186
Aktiver i alt	3.366.584	13.625.448

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	6.751.530	6.414.037
5 Overført resultat	-10.841.525	-87.507
Egenkapital i alt	<u>-4.089.995</u>	<u>6.326.530</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>114.876</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>114.876</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6.264.426	6.189.609
Gæld til pengeinstitutter	0	66.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.004	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	110.871	0
Anden gæld	<u>1.080.278</u>	<u>927.501</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.456.579</u>	<u>7.184.042</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.456.579</u>	<u>7.298.918</u>
Passiver i alt	<u>3.366.584</u>	<u>13.625.448</u>

1 Usikkerhed om going concern

Noter

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 fastholde kreditten.

Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med kreditorerne i 2017 i forbindelse med afhændelse af ejendommen.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	226.526	20.342
	226.526	20.342

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.664.262	12.632.188
Omregning til valutakurs ultimo	-47.687	32.074
Kostpris ultimo	12.616.575	12.664.262
Årets regulering til dagsværdi	-10.460.599	0
Overført til omsætningsaktiver	-2.155.976	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-12.616.575	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	12.664.262

Værdiansættelsen følger de samme principper som tidligere år. Der henvises til omtale i ledelsesberetningen samt anvendt regnskabspraksis. Værdien pr. 31.12.16 er afstemt til salgssum for 2017, hvor ejendommen er blevet afhændet.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	6.326.530	6.265.623
Kontant kapitaludvidelse	425.000	445.247
Nedskrivning af tilgodehavende hos Bent Ranum	0	-296.833
	6.751.530	6.414.037

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Værdireguleringer	-27.118	15.633
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-10.814.407</u>	<u>-103.140</u>
	<u>-10.841.525</u>	<u>-87.507</u>
6. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	6.264.426	6.189.609
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-6.264.426</u>	<u>-6.189.609</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>