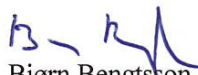


## **K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck**

c/o HB Ejendomsadministration ApS  
Strandagervej 10  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 16 79 31

### **Årsrapport for 2015** (10. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2016

  
Bjørn Bengtsson  
dirigent

## **Selskabsoplysninger**

|                                                |                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet:</b>                              | K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck<br>c/o HB Ejendomsadministration ApS<br>Strandagervej 10<br>2900 Hellerup         |
| <b>CVR-nr.:</b>                                | 29 16 79 31                                                                                                          |
| <b>Stiftet:</b>                                | 02.05.2005                                                                                                           |
| <b>Hjemsted:</b>                               | Gentofte                                                                                                             |
| <b>Regnskabsår:</b>                            | 1. januar 2015 - 31. december 2015                                                                                   |
| <b>Tegning af selskabet:</b>                   | Virksomheden tegnes af den samlede bestyrelse i forening eller af 2 bestyrelsesmedlemmer eller komplementaren alene. |
| <b>Bestyrelse</b>                              | Bjørn Bengtsson                                                                                                      |
| <b>Komplementar</b>                            | Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS<br>c/o HB Ejendomsadministration ApS<br>Strandagervej 10<br>2900 Hellerup           |
| <b>Direktion i kom-<br/>plementarselskabet</b> | Bjørn Bengtsson                                                                                                      |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. juni 2016

I direktionen for  
Geninerstrasse 133-135, 2005 ApS

  
Bjørn Bengtsson

I bestyrelsen:

  
Bjørn Bengtsson

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet var at ejer og udleje ejendommen beliggende Geninerstrasse 133-135, Lübeck

### **Udvikling i året**

Selskabets ejendom blev taget under tvangsforvaltning ultimo 2014 og selskabet har således ikke kunne varetage sine ejerbeføjelser, herunder forestå driften af ejendommen.

Selskabet har ikke modtaget et regnskab fra tvangsforvalteren for driften af selskabets ejendom for året 2015, hvorfor det ikke er muligt at udarbejde et regnskab visende selskabets indtægter og udgifter fra driften af ejendommen.

Det udarbejdet regnskab basere sig således på den danske bogføringskreds samt oplysninger tilgået i forbindelse med at ejendommen blev taget i tvangsforvaltning.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som beskrevet under "udvikling i året" så har selskabets ledelse ikke indsigt i driften af selskabets ejendom, herunder driften har været i stand til at dække renteforpligtelserne. Selskabets ejendomme er værdiansat til tvangsrealisationsværdien som der er opnået ved tvangsauktion. Der er således alene usikkerhed om hvorvidt gælden er større end den bogførte værdi.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 7.413.807.

Egenkapitalen udgør kr. -67.040.613.

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ejendom er blevet realiseret ved tvangsauktion i foråret 2016 til en værdi af 6.1 mio Euro - hvilket ikke dækker selskabets gæld. Selskabet har ingen aktiver og vil ikke kunne realisere nogen aktiver, idet kommanditisterne ikke kan svarer resthæftelsesopkrævningen og komplementaren har udlånt hele sin kapital til selskabet og dermed heller ikke kan svarer gælden i selskabet.

Der forventes en afklaring med selskabets långivere i løbet af det kommende år, herunder om långiverene vil erklære selskabet konkurs eller eftergive gælden

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for K/S Geninerstrasse 133-135, Lübeck for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursregulering af gæld i udenlandsk valuta.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

#### **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, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelse

|                                                  | Note | 2015                    | 2014                  |
|--------------------------------------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| BRUTTORESULTAT .....                             |      | -143.193                | 3.505.025             |
| Finansielle indtægter .....                      | 2    | 0                       | 248.945               |
| Finansielle omkostninger .....                   | 3    | <u>0</u>                | <u>-3.432.063</u>     |
| RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....    |      | -143.193                | 321.907               |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver ..... |      | <u>7.557.000</u>        | <u>-83.500</u>        |
| ÅRETS RESULTAT .....                             |      | <u><u>7.413.807</u></u> | <u><u>238.407</u></u> |
| OVERSKUDSDISPONERING:                            |      |                         |                       |
| Overført resultat .....                          |      | <u>7.413.807</u>        | <u>238.407</u>        |
| Disponeret i alt .....                           |      | <u><u>7.413.807</u></u> | <u><u>238.407</u></u> |

## Balance

### AKTIVER

|                                                           | Note | 31/12-15          | 31/12-14          |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER:                                            |      |                   |                   |
| Materielle anlægsaktiver:                                 |      |                   |                   |
| Investeringsjendomme .....                                | 4    | <u>44.775.000</u> | <u>37.218.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt .....                      |      | <u>44.775.000</u> | <u>37.218.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT .....                                 |      | <u>44.775.000</u> | <u>37.218.000</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER:                                        |      |                   |                   |
| Tilgodehavender:                                          |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....         |      |                   | 159.442           |
| Andre tilgodehavender .....                               |      | 0                 | 265.816           |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse ..... |      | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Tilgodehavender i alt .....                               |      | <u>0</u>          | <u>425.258</u>    |
| Likvide midler .....                                      |      | <u>0</u>          | <u>155.710</u>    |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....                             |      | <u>0</u>          | <u>580.968</u>    |
| AKTIVER I ALT .....                                       |      | <u>44.775.000</u> | <u>37.798.968</u> |



## Balance

### PASSIVER

|                                                          | Note | 31/12-15           | 31/12-14           |
|----------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL:                                             |      |                    |                    |
| Stamkapital .....                                        | 5    | 5.242.910          | 5.242.910          |
| Overført overskud .....                                  |      | <u>-72.283.523</u> | <u>-79.697.330</u> |
| EGENKAPITAL I ALT .....                                  |      | <u>-67.040.613</u> | <u>-74.454.420</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE:                                       |      |                    |                    |
| Langfristede gældsforpligtelser:                         |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld .....                                     | 6    | 0                  | 0                  |
| Gæld til virksomhedsdeltagere.....                       |      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt .....              |      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| Kortfristede gældsforpligtelser:                         |      |                    |                    |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser ..... | 6    | 110.120.612        | 110.623.045        |
| Bankgæld .....                                           |      | 0                  | 0                  |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere .....                |      | 0                  | 88.491             |
| Varekreditorer og skyldige omkostninger .....            |      | 0                  | 0                  |
| Anden gæld .....                                         |      | <u>1.695.001</u>   | <u>1.541.852</u>   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....              |      | <u>111.815.613</u> | <u>112.253.388</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....                            |      | <u>111.815.613</u> | <u>112.253.388</u> |
| PASSIVER I ALT .....                                     |      | <u>44.775.000</u>  | <u>37.798.968</u>  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....              | 7    |                    |                    |

## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er i øjeblikke uden indsigt i økonomien i ejendommen idet 1. prioritetslångiveren har taget ejendommen i brugelig pant med henblik på optimering / salg af ejendommen. Selskabets ledelse har indgået en aftale med 1. prioritetslångiveren om at holde selskabskonstruktionen intakt indtil der er en afklaring på optimering / salg af ejendommen.

Selskabet vil derfor med overvejende sandsynlighed blive lukket i løbet af den kommende tid, uden at være i stand til at honorere sin kreditorer.

| <b>2 Finansielle indtægter</b>                 | <b>2015</b> | <b>2014</b>    |
|------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder ..... | 0           | 0              |
| Renteindtægter, øvrige .....                   | 0           | 248.945        |
| Finansielle indtægter i alt .....              | <u>0</u>    | <u>248.945</u> |

### 3 Finansielle omkostninger

|                                                   |          |                  |
|---------------------------------------------------|----------|------------------|
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder ..... | 0        | 637              |
| Renteomkostninger, øvrige .....                   | 0        | 3.431.426        |
| Finansielle omkostninger i alt .....              | <u>0</u> | <u>3.432.063</u> |

### 4 Anlægsoversigt 31/12-15      31/12-14

#### Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme:

|                                        |                     |                     |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 .....          | 149.838.462         | 149.838.462         |
| Tilgang .....                          | 0                   | 0                   |
| Afgang .....                           | 0                   | 0                   |
| Kostpris 31. december 2015 .....       | <u>149.838.462</u>  | <u>149.838.462</u>  |
| Værdiregulering 1. januar 2015 .....   | -112.620.462        | -112.536.962        |
| Årets værdiregulering .....            | 7.557.000           | -83.500             |
| Værdiregulering 31. december 2015..... | <u>-105.063.462</u> | <u>-112.620.462</u> |
| Dagsværdi pr. 31. december 2015 .....  | <u>44.775.000</u>   | <u>37.218.000</u>   |

## Noter

| <b>5 Egenkapital</b>        | <b>Selskabs-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>       |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar ..... | 5.242.910                    | -79.697.330                  | -74.454.420        |
| Indbetaling .....           | 0                            |                              | 0                  |
| Årets resultat .....        | 0                            | 7.413.807                    | 7.413.807          |
| I alt .....                 | <u>5.242.910</u>             | <u>-72.283.523</u>           | <u>-67.040.613</u> |

|                                                                                | <b>31/12-15</b>   | <b>31/12-14</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Den kontante del af stamkapital udgør .....                                    | <u>5.242.910</u>  | <u>5.242.910</u>  |
| Indbetalt 1.1.2008 .....                                                       | 1.762.000         | 1.762.000         |
| Kontant indbetalt 2012.....                                                    | 2.734.880         | 2.734.880         |
| Kontant indbetalt 2013.....                                                    | 746.030           | 746.030           |
| Kontant indbetalt pr. 31.12.2014 .....                                         | <u>5.242.910</u>  | <u>5.242.910</u>  |
| Den hertil svarende stamkapital udgør 200 kommanditanparter a 100.000 kr. .... | <u>20.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |
| Ændring i stamkapitalen i perioden 01.01.2009 - 31.12.2015:                    |                   |                   |
| Stamkapital 01.01.2009 .....                                                   | 20.000.000        | 20.000.000        |
| Ændringer 2009 - 2015.....                                                     | 0                 | 0                 |
| Stamkapital 31.12.2015 .....                                                   | <u>20.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |

| <b>6 Gældsforpligtelser</b>                   | <b>31/12-15<br/>Kursværdi</b> | <b>Afdrag<br/>næste år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Nominel<br/>gæld</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| West Immo 7,25 mill Euro .....                | 59.733.200                    | 59.733.200                 | 0                              | 53.966.100              |
| West Immo 4,1 mill Euro .....                 | 14.236.748                    | 14.236.748                 | 0                              | 13.452.312              |
| Finansielt Stabilitet - DKK .....             | 36.653.097                    | 36.653.097                 | 0                              | 36.653.097              |
| Overdraget aktiver - ej kendt fordeling ..... | <u>-502.433</u>               | <u>-502.433</u>            | 0                              | -502.433                |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt .....   | <u>110.120.612</u>            | <u>110.120.612</u>         | <u>0</u>                       | <u>103.569.076</u>      |

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for langfristede gældsforpligtelser er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 44.775.000.

Til sikkerhed for ejers gældsforpligtelser opstået i forbindelse med erhvervelsen af selskabet, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 44.775.000.