



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi støber løsninger

K/S Tysk Ejendomsinvest IV
c/o Herkules Service IVS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 24 24 84 96
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2016

(27. regnskabsår)

Jahresabschluss für 2016

(27. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/4 2017

*Der Jahresabschluss wurde auf der
ordentlichen Hauptversammlung der
Gesellschaft am 21/4 2017 vorgelegt
und genehmigt.*

Per John Jensen

Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u> Seite
Påtegninger Vermerke	
Ledelsespåtegning Vermerk seitens der Geschäftsführung	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Erklæringer de selvständigen wirtscharftspüfers	2-5
Ledelsesberetning Geschäftsbericht	
Kommanditselskabsoplysninger Informationen über die Kommanditgesellschaft	6
Ledelsesberetning Geschäftsbericht	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016 Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2016	
Anvendt regnskabspraksis Angewandte Bilanzierungsmethoden	8-10
Resultatopgørelse Gewinn- und Verlustrechnung	11
Balance Bilanz	12-13
Noter Anmerk Per John Jensen	14-15

Ledelsespåtegning

Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 for K/S Tysk EjendomsInvest IV.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 für die K/S Tysk EjendomsInvest IV (dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz zur Erstellung von Jahresabschlüssen erstellt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Unserer Meinung nach gibt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage wider. Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Aufstellung über die Anliegen, mit denen sich der Bericht befasst.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

København, den 5. april 2017

Kopenhagen, den 5. April 2017

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Per John Jensen

(formand)

(Vorsitzender)

*Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Erklæringen de selbsändigen wirtscharftspufers*

Til kapitalejerne i K/S Tysk Ejendomsinvest IV
Für die Kapitaleigentumer der K/S Tysk Ejendomsinvest IV (dänische KG)

Konklusi Per John Jensen
Schlussfolgerung

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Ejendomsinvest IV for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgorelse, balance og noter: Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Wir haben den Jahresbericht der K/S Tysk Ejendomsinvest IV fr das Geschftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2016 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz, der Eigenkapitalaufstellung und den Noten berpruft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz ber den Jahresabschluss erstellt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Grundlage für die Schlussfolgerung

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er geldende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er geldende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

Wir haben unsere Abschlussprfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gem diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Besttigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss“. Wir sind von der Kommanditgesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gem diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prfnachweis ausreichend und als Grundlage fr unsere Schlussfolgerung geeignet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Verantwortung der Geschäftsleitung fr den Jahresabschluss

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.

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschluss, der gem dem dänischen Gesetz ber Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist auerdem verantwortlich fr interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen – sei es aufgrund von betrgerischen Machenschaften oder Irrtmern – als notwendig erachtet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat
Erklæringer des selbsändigen wirtschaftsprüfers - Fortsetzung

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Kommanditgesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Kommanditgesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklæringen des selbsändigen wirtschaftsprfers - Fortsetzung

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesttelse af intern kontrol.

Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtumer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prfungsmanahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtumlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwrungen, Dokumentenflschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.

Erreichen wir ein Verständnis der fr die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prfungsmanahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Kommanditgesellschaft zu erlangen.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmessige skn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundstze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schtzungen und damit verknpften Informationen angemessen sind.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Kommanditgesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Kommanditgesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklæringer des selbsändigen wirtschafsprüfers - Fortsetzung

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Erklæringer über den Bericht des Vorstandes

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine esentlichen Fehlinformationen gefunden.

København, den 5. april 2017

Kopenhagen, den 5. April 2017

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Jensen
Statsautoriseret revisor

Kommanditselskabsoplysninger

Informationen über die Kommanditgesellschaft

Selskab: Gesellschaft:	K/S Tysk Ejendomsinvest IV CVR-nr. 24 24 84 96 c/o bestyrelsesformand Per John Jensen Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
Hjemstedskommune: Heimatgemeinde:	København Kopenhagen
Komplementar: Komplementär:	Komplementar Tysk Ejendomsadministration IV ApS CVR-nr. 13968640 Lyngby Hovedgade 4 2800 Lyngby
Bestyrelse Aufsichtsrat :	Per John Jensen, formand
Revision: Revision:	Lindeberg Storm Fischer Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Østerfælled Torv 10, 1. sal DK - 2100 København Ø
Oversættelsesforbehold: Übersetzungforbehalt:	<p>Den tyske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.</p> <p><i>Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle übersetzung der dänischen Original-fassung. Im falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen übersetzung, har der danische Text Gültigkeit.</i></p>

Ledelsesberetning
Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter
Hauptaktivitäten

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der gewerblichen Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Heidhorst 1, 13 Bergedorfer Strasse
21031 Hamburg, Deutschland

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.
Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Der er i kommanditselskabet tegnet 223 andele, fordelt på 6 Kommanditister
Die Kommanditgesellschaft besteht aus 223 Anteilen, verteilt auf 6 Kommanditisten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 2.747.353.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

*Der Jahresergebnis in Höhe von DKK 2.747.353.
Der Nettogewinn daher angenommen, befriedigend.*

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2017 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

*Es gab nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorfälle, die die finanzielle Situation der Gesellschaft wesentlich beeinflussen könnten.
Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2017 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.*

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag
Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Tysk EjendomsInvest IV for perioden 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember für die K/S Tysk EjendomsInvest IV wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret nye og ændrede præsentations - og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Die Gesellschaft hat ab 01. Januar 2016 gem. Gesetz Nr. 738 vom 01. Juni 2015 neue Präsentations- und Informationsverpflichtungen implementiert.

Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr nicht verändert.

Resultatopgørelsen
Gewinn- und Verlustrechnung

Indtægtskriterium
Einnahmekriterien

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.

Andre eksterne omkostninger
Weitere externe Kosten

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Wertanpassung von Investitionsobjekt

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Wertanpassung des Anlagevermögens ist die Änderung des Immobilienwertes sowie die Amortisierung des dazugehörige Darlehns.

Finansielle poster
Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen ethalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungskorrekturen.

Skat
Steuern

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Balancen
Bilanz

Ejendom
Immobilie

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Die Immobilie wird mit dem Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.

Tilgodehavender
Forderungen

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

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die gewöhnlich auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Latente Ertragsvermögen, Aktiva

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vorauszahlungen unter Vermögenswerten gehören Vorauszahlungen-Aufwendungen auf die folgenden Jahre.

Gæld

Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til amortiseret kostpris.

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages aufgenommen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die gewöhnlich auf den Nominalwert.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Resultatfordeling og andel i egenkapital
Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.

Omregning af fremmed valuta.
Umrechnung von Fremdwährung.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, måles til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanziellen Posten“ eingerechnet.

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2016

*Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2016*

Note	2016	2015
Anmerkung	DKK	DKK
Lejeindtægter	978.299	882.907
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsomkostninger	-411.907	-409.238
<i>Betriebskosten</i>		
Andre eksterne omkostninger	-117.408	-83.268
<i>Weitere externe Kosten</i>		
Resultat før værdiregulering	448.984	390.401
<i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>		
1 Værdiregulering af investeringsaktiver	2.540.000	0
<i>Wertanpassung von Investitionstätigkeiten</i>		
Resultat før finansielle poster	2.988.984	390.401
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>		
Finansielle indtægter	19.163	82
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Finansielle omkostninger	-260.794	-276.752
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
Finansielle poster	-241.631	-276.670
<i>Finanziellen Posten</i>		
Årets resultat	2.747.353	113.731
<i>Jahresergebnis</i>		

Balance pr. 31. december 2016
 Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note		2016	2015
Anmerkung		DKK	DKK
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
2	Investeringsejendom	11.740.000	9.200.000
	Investitionsobjekt		
	Anlægsaktiver i alt	11.740.000	9.200.000
	Anlagevermögen gesamt		
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Tilgodehavende hos lejere	19.853	3.967
	Forderung Mieter		
	Andre tilgodehavender	76.021	94.321
	Andere Forderungen		
		95.874	98.288
	Likvide beholdninger	230.123	229.259
	Liquide Mittel		
	Omsætningsaktiver i alt	325.997	327.547
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	12.065.997	9.527.547
	Aktiva gesamt		

Balance pr. 31. december 2016
Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note	2016	2015
Anmerkung	DKK	DKK
Egenkapital		
Eigenkapital		
Kontantdel af kommanditkapital	19.252.039	19.252.039
<i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>		
Overført resultat i alt	<u>-14.552.724</u>	<u>-17.300.077</u>
<i>Vorgetragen Ergebnis</i>		
3 Egenkapital i alt	<u>4.699.315</u>	<u>1.951.962</u>
<i>Eigenkapital gesamt</i>		
Langfristet gæld		
Langfristige Verbindlichkeiten		
4 Prioritetsgæld	4.977.575	5.218.554
<i>Hypothekenskulden</i>		
Øvrige gældsforpligtelser	<u>991.661</u>	<u>991.661</u>
<i>Sonstige, Verbindlichkeiten</i>		
Langfristet gæld i alt	<u>5.969.236</u>	<u>6.210.215</u>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>		
Kortfristet gæld		
Kortfristige Verbindlichkeiten		
Kortfristet del af prioritetsgæld	203.108	181.780
<i>Kortfristiger Anteil der Hypothekenskulden</i>		
Anden gæld	<u>1.194.338</u>	<u>1.183.590</u>
<i>Andere Verbindlichkeiten</i>		
Kortfristet gæld i alt	<u>1.397.446</u>	<u>1.365.370</u>
<i>Kortfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>		
Gæld i alt	<u>7.366.682</u>	<u>7.575.585</u>
<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>		
Passiver i alt	<u>12.065.997</u>	<u>9.527.547</u>
<i>Passiva gesamt</i>		
5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
<i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

Noter
Anmerkung

	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Wertanpassung von Investitionensaktiva</i>		
Værdiregulering af investeringsejendom <i>Wertanpassung, Investitionsobjekt</i>	<u>2.540.000</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert bewertet,</i>		
		Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i>
Anskaffelsessum primo	<u>21.666.681</u>	
Anskaffelsessum ultimo <i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>	<u>21.666.681</u>	
Værdiregulering primo	-12.466.681	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året <i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>	<u>2.540.000</u>	
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2016 <i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2016</i>	<u>-9.926.681</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Bilanzwert, Ultimo</i>	<u>11.740.000</u>	

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12. ist vom Geschäftsführer und der Gesellschaftsverwalter festgesetzt. Verwendet wurde nach dem Zins-basierten Bewertungsmodell. Die Schätzungen basieren auf historische Daten und Annahmen, die als relevante richtwerte gesehen werden, die Annahmen sind Zur Zeit ungewiss und schwierig aber richtungweisend.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Als Folge der Entwicklungen in den letzten Jahren im Immobilien- und Finanzmarkt gibt es mehr Unsicherheiten bei der Schätzung des Marktwertes der Immobilie, dies kann Einfluss auf der Bilanz haben.

Det realiserede afkast på 3,82 % i 2016 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Der realisierte Ertrag ist in 2016 3,82 %. Die Geschäftsleitung bewertet, dass der Ertrag in dem Rahmen liegt, wo Renditen für ähnliche Objekte zu finden sind, und stellt damit fest, dass das Objekt angemessen bewertet wurde.

Noter
Anmerkung

2 Aktiver der måles til dagsværdi - forsat
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Fortsetzung

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema:

Die Auswirkung auf dem Objekt-Wert und das Eigenkapital der Gesellschaft bei Veränderungen des Ertrages sehen sie in der Abbildung:

Beregnet nettoafkast Berechnete Ertrag	Værdi af ejendommen Objektwert	Egenkapital Eigenkapital
+0,5%	10.393.148	3.352.463
3,82%	11.740.000	4.699.315
-0,5%	13.523.614	6.482.929

3 Egenkapital
Eigenkapital

Stamkapitalen udgør kr. 22.300.000, der er fordelt på 223 kommanditandele á kr. 100.000. Heraf er der indbetalt kr. 86.332. Resthæftelsen udgør herefter kr. 3.047.961.

Das Stammkapital besteht aus DKK 22.300.000, die über 223 kommandit anteilen von DKK 100.000. Es ist bezahlt DKK 86.332 auf kommandit anteilen. Rasthaufung beträgt DKK 3.047.961 kommandit anteilen.

Kontant indskud i årets primo <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	<u>19.252.039</u>
Kontant del af kommanditkapital ultimo <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	<u>19.252.039</u>
Overført resultat pr. 1. januar 2016 <i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2016</i>	-17.300.077
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<u>2.747.353</u>
Overført resultat i alt <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<u>-14.552.724</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>4.699.315</u></u>

4 Langfristet gæld
Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 5.127 til betaling senere end 5 år efter balancedagen

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 5.127 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

5 Eventualforpligtelser
Eventualverbindlichkeiten

Der er udstedt pant i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Die Kommanditgesellschaft hat keine weiteren Eventualverpflichtungen, als die in der Immobilienbranche üblicher Weise vorkommenden