

## **K/S Krumbach**

c/o VB Ejendomme ApS  
Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

**CVR-nr. 26 92 64 16**  
dänische Unternehmer-Nr.

### **Årsrapport for 2017** **(16. regnskabsår)**

Jahresabschluss für 2017  
(16. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am <sup>8</sup> / 5 2018 vorgelegt und genehmigt.



---

Dirigent  
Vorsitzender

## Indholdsfortegnelse *Inhaltsverzeichnis*

	<u>Side</u> Seite
<b>Påtegninger</b>	
<b>Vermerke</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-7
<i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Bericht der Geschäftsleitung</i></b>	
Selskabsoplysninger	8
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	9-10
<i>Geschäftsbericht</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017</b>	
<b><i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2017</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	11-13
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	14
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	15-16
<i>Bilanz</i>	
Noter	17-20
<i>Anmerkung</i>	

## Ledelsespåtegning

### Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2017 for K/S Krumbach.

*Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 für die K/S Krumbach (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 årsrapporten 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.*

Hørsholm, den 26. marts 2018

*Hørsholm, den 26. März 2018*

Bestyrelse  
Aufsichtsrat



Thomas Nistrup Madsen  
(formand)  
(Vorsitzender)



Hans Lauesen



Arne Idorn Bach Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisterne i K/S Krumbach

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Krumbach for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende 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 gældende 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 vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 tilsidesættelse af intern kontrol
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 selskabets 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.
- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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.

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

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.

Frederiksberg, den 26. marts 2018

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77 92 64 10



Peter Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35465

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

### **An die Kapitaleigner der K/S Krumbach (dänische KG)**

#### **Prüfungsurteil**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Krumbach für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang umfasst, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Jahresabschluss wird nach dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss im Einklang mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017.*

#### **Grundlage für die Beurteilung**

*Wir haben die Abschlussprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards sowie den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung diesen Standards und Pflichten entsprechend wird im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss“ näher erläutert. Im Einklang mit den internationalen Ethikregeln für Abschlussprüfer (Ethikkodex der IESBA) sowie den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von dem geprüften Unternehmen unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen nach diesen Regeln und Vorschriften erfüllt haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend sind und eine geeignete Grundlage für unsere Beurteilung bilden.*

#### **Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die interne Kontrolle verantwortlich, die sie für nötig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformationen zu erstellen, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit relevant, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Betriebsfortführung zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung die Absicht hat, die Gesellschaft abzuwickeln oder den Betrieb einzustellen oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.*

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

*Unser Ziel ist es, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen Fehlinformationen ist, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen, und im Rahmen eines Bestätigungsvermerks eine Beurteilung abzugeben.*

*Hoher Grad an Sicherheit ist ein hohes Sicherheitsniveau, aber keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, in jedem Fall wesentliche Fehlinformationen aufdecken wird, wenn solche vorhanden sind. Fehlinformationen können auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen und können als wesentlich angesehen werden, wenn mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen Einfluss auf wirtschaftliche Entscheidungen haben, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.*

*Im Rahmen einer Prüfung gemäß den Internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Vorschriften nehmen wir fachliche Einschätzungen vor und bewahren bei der Prüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:*

- Identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformationen im Jahresabschluss, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen, und gestalten und veranstalten in Reaktion auf diese Risiken Prüfungshandlungen und erlangen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Beurteilung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformationen nicht entdeckt werden, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörung, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder Übergehen der internen Kontrolle umfassen.*
- Gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrolle, die für die Abschlussprüfung relevant ist, um Prüfungshandlungen konzipieren zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrolle der Gesellschaft zum Ausdruck bringen zu können.*
- Nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sachgemäß sind und ob die Schätzungen der Geschäftsleitung und die damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, vertretbar sind.*
- Gelangen wir zu einem Urteil darüber, ob die Erstellung des Jahresabschlusses auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Geschäftsführung sachgerecht ist und ob auf Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Umstände besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, wenn solche Informationen nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.*



- *Nehmen wir Stellung zu Darstellung, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie dazu, ob der Jahresabschluss die ihm zugrunde liegenden Geschäftsfälle in einer Weise widerspiegelt, dass hiervon ein korrektes Bild vermittelt wird.*

*Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über geplanten Umfang und die Termine der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Beobachtungen bei unserer Prüfung, einschließlich etwaiger Mängel der internen Kontrolle, die wir bei unserer Prüfung identifiziert haben.*

### ***Stellungnahme zum Lagebericht***

*Der Lagebericht ist Aufgabe der Geschäftsleitung.*

*Unser Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss umfasst nicht den Lagebericht und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.*

*Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlicher Weise mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Abschlussprüfung gewonnenen Kenntnissen inkonsistent ist oder ob er anderweitig wesentliche Fehlinformationen zu enthalten scheint.*

*In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über den Jahresabschluss enthält.*

*Auf Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt ist. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.*

## Selskabsoplysninger

### *Informationen über die Gesellschaft*

<b>Selskab:</b>	K/S Krumbach
<b><i>Gesellschaft:</i></b>	CVR-nr. 26 92 64 16 c/o VB Management ApS Hovedgaden 41 DK - 2970 Hørsholm
<b>Hjemstedskommune:</b>	Hørsholm
<b><i>Heimatgemeinde:</i></b>	<i>Hørsholm</i>
<b>Komplementar:</b>	Komplementar Krumbach ApS
<b><i>Komplementär:</i></b>	CVR-nr. 26 91 11 92 c/o VB Management ApS Hovedgaden 41 DK - 2970 Hørsholm
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Nistrup Madsen, formand
<b><i>Aufsichtsrat :</i></b>	Hans Lauesen Arne Idorn Bach Andersen
<b>Revision:</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen
<b><i>Revision:</i></b>	Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Geschäftsbericht

#### Hovedaktiviteter

##### *Hauptaktivitäten*

Kommanditselskabet 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:*

Michael Faist Strasse 25  
86381 Krumbach, Deutschland

Ejendommen er fuldt udlejet.

*Das Eigentum ist vollständig vermietet.*

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

*Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend.*

Der er i kommanditselskabet tegnet 160 andele, fordelt på 7 kommanditister.

*Die Kommanditgesellschaft besteht aus 160 Anteilen, verteilt auf 7 Kommanditisten.*

#### Usikkerhed ved indregning og måling

##### *Die Unsicherheit über die Bilanzierung und Bewertung*

Investeringsjendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2017. Lejekontrakten skal genforhandles i 2019. En genforhandling kan påvirke markedsværdien af ejendommen. Der er usikkerhed herom. Ledelsen er af den opfattelse, at den nuværende leje svarer til markedislejen. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

*Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert auf Basis eines Rück Modell gemessen. Die Ermittlung der Marktwerte der Investment Properties basieren weitgehend auf Management-Schätzungen. Im Grunde ist diese Management erhalten Hinweise auf Marktrenditen von ähnlichen Eigenschaften in Verbindung mit der Bestimmung des Marktwertes der immobilie je. 31. Dezember 2017. Der Mietvertrag wird im Jahr 2019 neu verhandelt werden, um eine Neuverhandlung der Marktwert der Immobilie beeinflussen können. Es ist davon Unsicherheit. Das Management ist der Meinung, dass die aktuelle Miete Marktmiete entspricht. Siehe Anmerkung 1 im Abschluss.*

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

##### *Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse*

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 2.392.120 er indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

*Der Jahresüberschuss in Höhe von DKK 2.392.120 liegt innerhalb des festgelegten Budgets.*

*Das Jahresergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.*

## **Ledelsesberetning**

### ***Geschäftsbericht***

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

##### ***Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres***

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2018 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 2018 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Bilanzierungsmethoden***

#### **Regnskabsgrundlag**

##### ***Bilanzierungsgrundlage***

Årsregnskabet for K/S Krumbach for perioden 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 für die K/S Krumbach wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse-B-Unternehmen mit der Annahme der einzelnen Regeln aus der Bestimmungen der Klasse C.*

*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.*

#### **Finansielle poster**

##### ***Zinsen und ähnlich Erträge/Aufwendungen***

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungsmethoden*

#### 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.*

#### 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.*

#### Gæld

##### *Verbindlichkeiten*

Gæld i ejendommen optages til amortiseret kostpris.

*Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.*

#### Øvrige gældsforpligtelser

##### *Sonstige Verbindlichkeiten*

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

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

#### 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.*

## Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungsmethoden*

### Omregning af fremmed valuta.

#### *Umrechnung von Fremdwahrung.*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstar mellem transaktionsdagens kurs og kursen pa betalingsdagen, indregnes i resultatopgorelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gald og andre monetare poster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, males til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen pa tidspunktet for tilgodehavendets eller galdens opstaan indregnes i resultatopgorelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

*Transaktionen in Fremdwahrung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Wahrungskursdifferenzen 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 monetare 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 2017**
**Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum**
**1. Januar bis 31. Dezember 2017**

Note	2017	2016
Anmerkung	DKK	DKK
2 Lejeindtægter	3.281.298	3.281.298
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsomkostninger	-376.450	-726.467
<i>Betriebskosten</i>		
Andre eksterne omkostninger	-201.787	-81.117
<i>Weitere externe Kosten</i>		
Dagsværdiregulering af ejendom	55.051	-150.474
<i>Wertanpassung, Immobilie</i>		
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.758.112</b>	<b>2.323.240</b>
<b><i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i></b>		
Finansielle indtægter	0	91.399
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Finansielle omkostninger	-365.992	-324.515
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
<b>Årets resultat</b>	<b>2.392.120</b>	<b>2.090.124</b>
<b><i>Jahresüberschuss</i></b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
<b><i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i></b>		
Årets resultat	2.392.120	2.090.124
<i>Jahresüberschuss</i>		
Overført fra tidligere år	8.708.480	6.618.356
<i>Übertrag von früheren Jahren</i>		
<b>Til disposition</b>	<b>11.100.600</b>	<b>8.708.480</b>
<b><i>Zur Verfügung</i></b>		
<b>Fordeles således</b>		
<b><i>Wird folgendermaßen verteilt</i></b>		
Overført til næste år	11.100.600	8.708.480
<i>Übertrag auf Folgejahr</i>		



**Balance pr. 31. december 2017**  
**Bilanz per. 31. Dezember 2017**

Note		2017	2016
Anmerkung		DKK	DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Aktiva</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Anlagevermögen</b>		
3	Investeringsejendom	40.485.704	40.430.653
	<i>Investitionsobjekt</i>		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.485.704</b>	<b>40.430.653</b>
	<b>Anlagevermögen <i>gesamt</i></b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Umlaufvermögen</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Forderungen</b>		
	Andre tilgodehavender	19.285	14.319
	<i>Andere Forderungen</i>		
	Likvide beholdninger	254.928	304.069
	<i>Liquide Mittel</i>		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>274.213</b>	<b>318.388</b>
	<b>Umlaufvermögen <i>gesamt</i></b>		
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.759.917</b>	<b>40.749.041</b>
	<b>Aktiva <i>gesamt</i></b>		

**Balance pr. 31. december 2017**  
**Bilanz per. 31. Dezember 2017**

Note		2017	2016
Anmerkung		DKK	DKK
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Eigenkapital</b>		
4	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	6.652.482	7.252.482
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenenes Ergebnis</i>	<u>11.100.600</u>	<u>8.708.480</u>
	<b>Egenkapital i alt</b> <b><i>Eigenkapital gesamt</i></b>	<b><u>17.753.082</u></b>	<b><u>15.960.962</u></b>
	<b>Langfristet gæld</b>		
	<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
5	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	20.791.647	22.613.501
	Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	<u>209.568</u>	<u>202.267</u>
	<b>Langfristet gæld i alt</b> <b><i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b><u>21.001.215</u></b>	<b><u>22.815.768</u></b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	1.853.792	1.828.193
	Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	17.908	250
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	<u>133.920</u>	<u>143.868</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b><u>2.005.620</u></b>	<b><u>1.972.311</u></b>
	<b>Gæld i alt</b> <b><i>Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b><u>23.006.835</u></b>	<b><u>24.788.079</u></b>
	<b>Passiver i alt</b> <b><i>Passiva gesamt</i></b>	<b><u>40.759.917</u></b>	<b><u>40.749.041</u></b>
1	Usikkerheder ved indregning og måling <i>Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung</i>		
6	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

**Noter****Anmerkung****1 Usikkerheder ved indregning og måling***Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung*

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 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 31.12.2017 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.*

Lejekontrakten skal genforhandles i 2019. Udfaldet af en genforhandling af lejekontrakten kan påvirke markedsværdien af ejendommen. Ledelsen er af den opfattelse, at den nuværende leje svarer til markedslejen.

*Der Mietvertrag wird im Jahr 2019 das Ergebnis der Neuverhandlung der Mietvertrag neu verhandelt werden, um den Marktwert der Immobilien auswirken. Das Management ist der Meinung, dass die aktuelle Miete Marktmiete entspricht.*

Det realiserede afkast på 7,28 % i 2017 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

*Der realisierte Ertrag ist in 2017 7,28 %. 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.*

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 Ertragswertes sehen sie in der Abbildung:*

<b>Beregnet nettoafkast</b>	<b>Værdi af ejendommen</b>	<b>Egenkapital</b>
Beregnede Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,5%	37.883.794	15.151.172
7,28%	40.485.704	17.753.082
-0,5%	43.471.377	20.738.755

## Noter

## Anmerkung

	2017	2016
	DKK	DKK
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
<b>Mieteinnahmen</b>		
Nettoleje	<b>3.281.298</b>	<b>3.281.298</b>
Nettomiete		
<b>3 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom</b>		
<b>Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt</b>		
Anskaffelsessum primo	41.876.819	
<i>Anschaffungskosten, Anfang</i>		
Tilgang i året	0	
<i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>		
Afgang i året (regulering købesum)	0	
<i>Abgänge im Laufe des Jahres</i>		
Anskaffelsessum ultimo	<u>41.876.819</u>	
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	-1.446.166	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året	<u>55.051</u>	
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2017	<u>-1.391.115</u>	
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2017</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>40.485.704</u></b>	
<i>Bilanzwert, Ultimo</i>		

**Noter****Anmerkung****4 Egenkapital*****Eigenkapital***

Stamkapital består af 160 kommanditanparter af kr. 110.000.

*Das Stammkapital besteht aus 160 Kommanditanteilen zu je DKK 110.000.*

Kontant indskud i årets primo	7.252.482
<i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	
Udloddet i året	<u>-600.000</u>
<i>Dividende für das Jahr</i>	
<b>Kontant del af kommanditkapital ultimo</b>	<b><u>6.652.482</u></b>
<b><i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i></b>	
Overført resultat pr. 1. januar 2017	8.708.480
<i>Vorgetragenenes Ergebnis, 1. Januar 2017</i>	
Overført af årets resultat	<u>2.392.120</u>
<b>Overført resultat i alt</b>	<b><u>11.100.600</u></b>
<b><i>Übertragenenes Ergebnis gesamt</i></b>	
<b>Egenkapital i alt</b>	
<b><i>Eigenkapital gesamt</i></b>	<b><u><u>17.753.082</u></u></b>

**Noter****Anmerkung****5 Langfristet gæld*****Langfristige Verbindlichkeiten***

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

*Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 0 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.*

**6 Eventualforpligtelser*****Eventualverbindlichkeiten***

Der er udstedt pant på 5.400.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

*Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 5.400.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.*

Til sikkerhed for bankkredit, har tredjemand tinglyst virksomhedspant i selskabets rettigheder i henhold til indgåede lejekontrakter, herunder lejeindtægter, depositum og lejegarantier mv. i selskabets ejendom.

*Als Sicherheit für die Bank Schulden, Dritte Hypothek auf die Rechte des Unternehmens unter Mietverträge unterzeichnet, einschließlich Mieten, Kautionen und Mietgarantien usw. registriert. in denen Vermögenswerte der Gesellschaft.*