

# **K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen**

## **Vegesack**

**c/o Michael Sølling, Livjærgade 23, 2. th., 2100 København Ø**

**CVR-nr. 27 01 47 98**  
***Company reg. no. 27 01 47 98***

### **Årsrapport**

#### ***Annual report***

**1. januar - 31. december 2017**  
***1 January - 31 December 2017***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2018.  
*The annual report have been submitted and approved by the general meeting on the 3 May 2018.*

---

**Martin Michael Kristensen**  
Dirigent  
*Chairman of the meeting*

**Indholdsfortegnelse*****Contents***

---

	<b>Side</b> <b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b><i>Reports</i></b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b><i>Management's review</i></b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
<b><i>Annual accounts 1 January - 31 December 2017</i></b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	12
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	13
<i>Balance sheet</i>	
Noter	15
<i>Notes</i>	

*Notes to users of the English version of this document:*

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.

## **Ledelsespåtegning** *Management's report*

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack.

The management have today presented the annual report of K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack for the financial year 1 January to 31 December 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, pas siver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resul-tatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position as on 31 December 2017 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2017.

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

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

København Ø, den 3. maj 2018

*København Ø, 3 May 2018*

### **Direktion**

*Managing Director*

Martin Michael Kristensen

### **Bestyrelse**

*Board of directors*

Martin Michael Kristensen  
Formand  
*Chairman*

Morten Svanebjerg

Nicolai Bakkegaard

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

---

**Til kommanditisterne i K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

**To the limited partners of K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack**

### **Opinion**

We have audited the annual accounts of K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack for the financial year 1 January to 31 December 2017, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### *Independent auditor's report*

---

#### **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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

#### **The management's responsibilities for the annual accounts**

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

#### **Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Independent auditor's report*

---

- 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.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
  - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

#### **Statement on the management's review**

The management is responsible for the management's review.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

---

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

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

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 connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

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

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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.

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

København, den 3. maj 2018  
*Copenhagen, 3 May 2018*

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*State Authorised Public Accountants*  
CVR-nr. 34 20 99 36  
*Company reg. no. 34 20 99 36*

### **Martin S. Haaning**

statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. 32793



## Selskabsoplysninger

### *Company data*

---

**Selskabet**  
*The company*

K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack  
c/o Michael Sølling  
Livjærgade 23, 2. th.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 01 47 98

*Company reg. no.*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial year: 1 January - 31 December*

**Bestyrelse**  
*Board of directors*

Martin Michael Kristensen, Formand, *Chairman*  
Morten Svanekjær  
Nicolai Bakkegaard

**Direktion**  
*Managing Director*

Martin Michael Kristensen

**Komplementar**  
*General partner*

Bremen Vegesack 2003 ApS

**Revision**  
*Auditors*

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning** *Management's review*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 3.519.404 DKK mod 3.495.932 DKK sidste år. Det ordinære resultat udgør -1.171.109 DKK mod 1.329.486 DKK sidste år.

Det ordinære resultat er påvirket negativt af værdiregulering på investeringsejendom med 3.070.180 DKK, ligesom selskabet har måtte indgå forlig med tidligere tvangsindløst kommanditist mod betaling af 500.000 DKK.

### **The principal activities of the company**

The company's main activity is the operation and leasing of investment property.

### **Development in activities and financial matters**

The net turnover for the year is DKK 3.519.404 against DKK 3.495.932 last year. The results from ordinary activities are DKK -1.171.109 against DKK 1.329.486 last year.

The ordinary result is affected negatively by value adjustments on investment property by DKK 3,070,180, as well as the company has had to settle with a formerly forcibly commissioned limited partner for payment of 500,000 DKK.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies used*

---

Årsrapporten for K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

The annual report for K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Vegesack is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

### *Changes in the accounting policies used*

#### **Resultatopgørelsen**

#### **The profit and loss account**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

#### **Rental income from investment property**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Rental income comprises income from the lease of property is recognised in the profit and loss account for the period relating to the lease payment.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

#### **Costs concerning investment properties**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Costs concerning investment properties comprise operation costs, repair and maintenance costs, taxes, charges and other costs.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

#### **Value adjustment of investment property**

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

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

#### **Net financials**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies used*

---

#### Balancen

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende 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".

#### The balance sheet

##### **Investment property**

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a return-based model, by which the expected future cash flows for the next year along with a rate of return determined by an external assessor form the basis for the fair value of the properties. Compared to the latest financial year, the method of measurement used remains unchanged.

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Accounting policies used***

---

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

#### **Debtors**

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

#### **Available funds**

Available funds comprise cash at bank and in hand.

#### **Liabilities**

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### *Profit and loss account 1 January - 31 December*

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	3.519.404	3.495.932
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-599.085	-723.715
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-3.070.180	0
<b>Bruttoresultat</b> <b><i>Gross results</i></b>	<b>-149.861</b>	<b>2.772.217</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Other financial income from group enterprises</i>	100.866	89.900
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	55.324	95.227
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-1.177.438	-1.627.858
<b>Årets resultat</b> <b><i>Results for the year</i></b>	<b>-1.171.109</b>	<b>1.329.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b><i>Proposed distribution of the results:</i></b>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	0	1.329.486
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from results brought forward</i>	-1.171.109	0
<b>Disponeret i alt</b> <b><i>Distribution in total</i></b>	<b>-1.171.109</b>	<b>1.329.486</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

<b>Aktiver</b>		
<i>Assets</i>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<i>Fixed assets</i>		
2 Investeringsejendomme		
<i>Investment property</i>	36.480.010	39.550.190
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Tangible fixed assets in total</i>	36.480.010	39.550.190
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
<i>Fixed assets in total</i>	<b>36.480.010</b>	<b>39.550.190</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		
<i>Current assets</i>		
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
<i>Amounts owed by group enterprises</i>	17.625	11.750
Andre tilgodehavender		
<i>Other debtors</i>	0	391.763
Tilgodehavender i alt		
<i>Debtors in total</i>	17.625	403.513
Likvide beholdninger		
<i>Available funds</i>	1.226.134	279.466
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
<i>Current assets in total</i>	<b>1.243.759</b>	<b>682.979</b>
 <b>Aktiver i alt</b>		
<i>Assets in total</i>	<b>37.723.769</b>	<b>40.233.169</b>





## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

#### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

##### *Uncertainties concerning recognition and measurement*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

*When preparing the annual report, the management make a number of accounting assessments and estimates for recognition and valuation of the company's assets and liabilities. The development on the financial- and property markets is characterized by a stabilization. In general, the property market is moving in a positive direction but also with great diversity and unpredictability, which results in a continued insecurity as regards valuation of the company's investment property.*

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 8,62 % og er fastsat af ekstern lokal mægler. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

*The valuation of the property's fair value is based on the property's normal budget for the year to come, including rental income, operation costs, and administration costs. The required return, which is based on the property's fair value, amounts to 8,62% and is fixed by external local broker. The management estimates that the fixed fair value of the property represents the market level.*

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

*A number of risk factors are attached to the company's activity. The most significant are statement of the property's current value and financial risks that are generally affected by the insecurity on the property- and financial markets. As it is difficult to predict the actual property- and market conditions over a period of years, it must be expected that the actual operation in one or more respects will proceed differently in both positive and negative direction than what has been expected in relation to measurement of the property's current value.*

**Noter****Notes***All amounts in DKK.*

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2017		
<i>Cost 1 January 2017</i>	<u>56.194.382</u>	<u>56.194.382</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>		
<i>Cost 31 December 2017</i>	<u><b>56.194.382</b></u>	<u><b>56.194.382</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017		
<i>Fair value adjustment 1 January 2017</i>	-16.644.192	-16.644.192
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>-3.070.180</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>		
<i>Fair value adjustment 31 December 2017</i>	<u><b>-19.714.372</b></u>	<u><b>-16.644.192</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		
<i>Book value 31 December 2017</i>	<u><b>36.480.010</b></u>	<u><b>39.550.190</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i faste lejeindtægter ved fuld udlejning. Nettoomkostning til forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Som følge af uopsigelig lejekontrakt frem til 2022 er der ikke korrigeret for tomgangsleje. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

*A determination of the return from the property is based on the expected rental income by fully leased property. Net cost of estimated operating, administrating and maintance costs are deducted. As the lease is interminable until 2022 there is not deducted amounts related to lack of lease. The rate of return have been fixed on the basis of external brokers' evaluation of the market level.*

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

*Compared to the latest financial year, the methods of measurement used have not been changed.*

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

*The fixing of the market value (book value) is based on the following rates of return:*

Afkastprocent

*Rate of return*

8,62

Følsomhedsanalyse:

*Sensitivity analysis:*

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2017	31/12 2016
<p>Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p> <p><i>Changes in the rate of return have a material effect on the measuring of investment property. An increase in rate of return could mean a decrease of market value. The market development may result in changed requirements to the return on real property.</i></p>		

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.999 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.728 t.kr. til 10.729 t.kr.

*An increase of the required rate of return by 0,5 percentage point would mean that the value of the investment properties is reduced by t.DKK 1,999. Consequently, the equity would be reduced from the present t.DKK 12.728 to t.DKK 10,729.*

### 3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

#### *Amounts owed by group enterprises*

Tilgodehavende hos komplementar		
<i>Receivables from general partner</i>	17.625	11.750
Tilgodehavende hos K/S RBS Holding		
<i>Receivables from K/S RBS Holding</i>	5.540.110	4.836.793
Nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
<i>Writedown relating to amounts owed by group enterprises</i>	-5.540.110	-4.836.793
	<b>17.625</b>	<b>11.750</b>

### 4. Stamkapital

#### *Contributed capital*

Stamkapital 1. januar 2017		
<i>Contributed capital 1 January 2017</i>	18.800.000	20.000.000
Udvidelse af stamkapitalen		
<i>Cash capital increase</i>	1.200.000	0
Nedsættelse af stamkapital		
<i>Cash capital reduction</i>	-1.200.000	-1.200.000
	<b>18.800.000</b>	<b>18.800.000</b>

Der er udstedt 188 andele af DKK 100.000.

*188 shares of each DKK 100,000 have been issued.*

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

31/12 2017      31/12 2016

Selskabet har i året udvidet og nedsat stamkapitalen med 12 andele af DKK 100.000, svarende til DKK 1.200.000. Udvidelsen af stamkapitalen er sket i forbindelse med genoptagelse af tidligere tvangsindløst kommanditist og efterfølgende gen-tvangsindløsning af denne.

*During the year, the company has increased and reduced the share capital with 12 shares of each DKK 100,000, equivalent to DKK 1,200,000. The increase of the share capital has taken place in connection with the resumption of previously redeemed limited partner and subsequent re-compulsory redemption of this.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Bremen Vegesack 2003 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*The only fully liable participant in the company is the company's general partner, Bremen Vegesack 2003 ApS. As general partner Bremen vegesack 2003 ApS is directly and unlimited liable for all of the company's obligations with all its assets.*

#### 5. Ikke indbetalt virksomhedskapital

##### *Unpaid contributed capital*

Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2017

<i>Unpaid contributed capital 1 January 2017</i>	-700.300	-958.400
Årets indbetalinger		
<i>Exchange rate adjustments</i>	0	379.137
Regulering ved tvangsindløsning		
<i>Unpaid contributed capital for the year</i>	0	391.763
Øvrige reguleringer		
<i>Paid contributed capital for the year</i>	0	-512.800
	<u>-700.300</u>	<u>-700.300</u>

## Noter

### Notes

All amounts in DKK.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
<i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2017		
<i>Results brought forward 1 January 2017</i>	-3.700.807	-7.165.448
Årets overførte overskud eller underskud		
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	-1.171.109	1.329.486
Regulering ved nedsættelse af stamkapital og tvangsindløsning mv.		
<i>Adjustment for reduction of contributed capital and compulsory redemption</i>	-500.000	1.712.800
Dagsværdiregulering gæld		
<i>Effect of changes in the accounting policies used</i>	0	422.355
	<u><b>-5.371.916</b></u>	<u><b>-3.700.807</b></u>

## 7. Gældsforpligtelser

### Liabilities

	<b>Afdrag første år <i>Instalments first year</i></b>	<b>Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017 <i>Debt in total 31 Dec 2017</i></b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 <i>Debt in total 31 Dec 2016</i></b>
Gæld til realkreditinstitutter				
<i>Mortgage debt</i>	<u>1.559.919</u>	<u>16.341.771</u>	<u>24.440.264</u>	<u>25.802.061</u>
	<u><b>1.559.919</b></u>	<u><b>16.341.771</b></u>	<u><b>24.440.264</b></u>	<u><b>25.802.061</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Mortgage and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.EUR 3.281, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.900 t.EUR.

*As security for mortgage debts, t.EUR 3,281, mortgage has been granted on land and building representing a book value of t.EUR 4,900 at 31 December 2017*

## Noter

### Notes

---

*All amounts in DKK.*

#### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

##### *Mortgage and securities (continued)*

Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med kreditinstitut, t.DKK 13.612 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.900 t.EUR.

*As security for the parent company's interaccount with credit institution t.DKK 13,612, mortgage has been granted on land and buildings representing of book value of t.EUR 4,900 at 31. december 2017.*