

**K/S Grünggrabenstrasse – Albstadt-Ebingen**

---

**c/o Søren Børglum**  
**Lindevangs Allé 1, 4. th., 2000 Frederiksberg**

---

**CVR-nr. 27 14 76 58**

---

**Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2015**

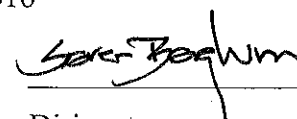
---

**13. regnskabsår**

---

Godkendt på generalforsamlingen

den 25. april 2016



Dirigent:  
Søren Børglum

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 – 6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015 .....	7
Balance pr. 31. december 2015 .....	8
Noter .....	9 – 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter min opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

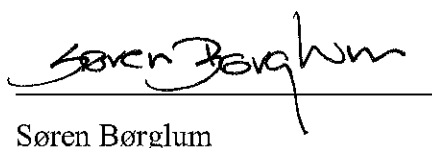
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. marts 2016

### **Komplementar:**

**Komplementarselskabet Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen ApS**

  
Søren Børghlum

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

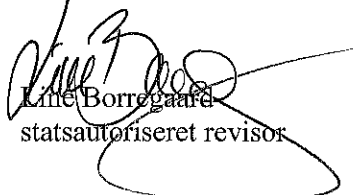
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 1. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Line Borregaard  
statsautoriseret revisor

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen  
c/o Søren Børglum  
Lindevangs Allé 1, 4. th.  
2000 Frederiksberg

CVR nr. 27 14 76 58

Stiftet 7. maj 2003

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Søren Børglum

### **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Grüngrabenstrasse 10, D-72458 Albstadt-Ebingen.

Lejeforholdet med ejendommens lejer forløber uproblematisk. Den nuværende lejekontrakt løber til 31. december 2018.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 640 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 14.715. Årets resultat anses som tilfredsstillende. Resultatet for regnskabsåret 2015 er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom med t.kr. 750, i forhold til ultimo ejendomsværdi for 2014.

Selskabet har i januar 2016 fået en ekstern vurdering af ejendommen. Vurderingen viser en værdi svarende til værdien i regnskabet.

Der er i regnskabsåret opkrævet t.kr. 3.480 af stamkapitalen og ingen kommanditister er i restance. Der er i efteråret 2015 udloddet t.kr. 400. Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2016. Der er i 2016 budgetteret med udlodninger til kommanditisterne på i alt t.kr. 800.

### Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabets ledelse har valgt at sammendrage posterne lejeindtægter, driftsomkostninger og administrationsomkostninger. Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendommene værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Op- og nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.



**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		1.859.034	1.162.370
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		1.859.034	1.162.370
Finansielle indtægter .....		17	50.618
Finansielle omkostninger .....		469.085	645.528
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		1.389.966	567.460
Værdiregulering .....	3	-750.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>639.966</u>	<u>567.460</u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		<u>639.966</u>	<u>567.460</u>
		<u>639.966</u>	<u>567.460</u>

**BALANCE pr. 31. december**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Investeringsejendom .....		27.000.000	27.750.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	3	27.000.000	27.750.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		27.000.000	27.750.000
Andre tilgodehavender .....		22.515	0
TILGODEHAVENDER .....		22.515	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		457.978	409.151
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		480.493	409.151
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>27.480.493</b>	<b>28.159.151</b>
 <b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		8.184.000	4.704.000
Overført resultat .....		6.531.001	6.291.035
EGENKAPITAL I ALT .....	4	14.715.001	10.995.035
Prioritetsgæld .....		11.165.801	11.986.276
Bankgæld .....		0	2.571.764
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....	5	11.165.801	14.558.040
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	850.910	2.125.889
Anden gæld .....		525.893	480.187
Periodeafgrænsningsposter .....		222.888	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....		1.599.691	2.606.076
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		12.765.492	17.164.116
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>27.480.493</b>	<b>28.159.151</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		
Kontraktlige forpligtelser .....	7		

## **NOTER**

### **Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

#### **Værdiansættelse af ejendom**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør 6,89 %, og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Selskabet har i januar 2016 fået en ekstern vurdering af ejendommen. Vurderingen viser en værdi svarende til værdien i regnskabet.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegninger på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

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 usikkerhederne, 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.

#### **Likviditet/going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med, at de forfalder.

**NOTE R - fortsat****Note 2 - Personaleomkostninger**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 3 - Investeringsejendom</u></b>		
Anskaffelsessum 1. januar .....	24.242.368	24.242.368
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
Anskaffelsessum 31. december .....	<u>24.242.368</u>	<u>24.242.368</u>
Op-/nedskrivning 1. januar .....	3.507.632	3.507.632
Året op-/nedskrivning .....	- 750.000	0
Op-/nedskrivning 31. december .....	<u>2.757.632</u>	<u>3.507.632</u>
Bogført værdi 31. december .....	<u>27.000.000</u>	<u>27.750.000</u>
Årets afkastkrav er beregnet til 6,89 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 6,40%</u>	<u>Afkast 7,40%</u>
Ejendommens værdi .....	<u>t.kr. 29.114</u>	<u>t.kr. 25.172</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 2.114</u>	<u>t.kr. - 1.828</u>
<b><u>Note 4 - Egenkapital</u></b>		
Stamkapital, 80 andele af kr. 135.000 .....	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>		
Kontant opkrævet primo .....	4.704.000	4.144.000
Opkrævet i 2015 .....	<u>3.480.000</u>	<u>560.000</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december .....	<u>8.184.000</u>	<u>4.704.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	6.291.035	5.723.575
Udlodninger .....	-400.000	0
Overført af årets resultat .....	<u>639.966</u>	<u>567.460</u>
Overført til næste år .....	<u>6.531.001</u>	<u>6.291.035</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>14.715.001</u>	<u>10.995.035</u>

**NOTE R - fortsat**

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<b><u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u></b>	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Realkreditinstitut - DG HYP .....	850.910	11.165.801	0
	<u>850.910</u>	<u>11.165.801</u>	<u>0</u>

**Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 12.017 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 27.000 samt lejeindtægter.

**Note 7 - Kontraktlige forpligtelser**

Der er indgået ejendomsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 14.