

K/S Grüngrabenstrasse – 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 2018

16. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den 3. april 2019



Dirigent:
Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter	10 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

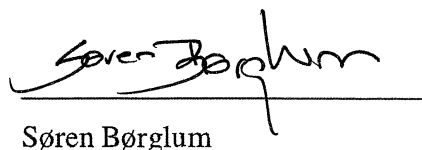
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. marts 2019

Komplementar:

Komplementarselskabet Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen ApS



Søren Børghlum

Søren Børghlum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Grünggrabenstrasse – Albstadt-Ebingen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Grünggrabenstrasse – Albstadt-Ebingen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING – fortsat

- 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.

Aalborg, den 5. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 12 31


Line Forregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

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

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

Lejeforholdet med ejendommens lejer forløber uproblematisk. Selskabet har indgået en uopsigelig lejekontrakt gældende til 31. december 2023.

I 2018 er låneaftalen med selskabets långiver forlænget med 5 år indtil udgangen af 2023, hvor selskabets lån vil være fuldt afviklet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag for den vurderede leje, er anvendt driftsbudgettet for 2019 med en normal indtjening. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommen ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Ved en stigning i afkastkravet med 0,50 % vil værdien af ejendommen falde med t.kr. 1.847 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,50 % vil ejendommen stige med t.kr. 2.140.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 1.754 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 18.614. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i 2018 indbetalt t.kr. 160 af stamkapitalen. Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2019. Der er i 2019 hverken budgetteret med udlodninger til eller opkrævninger hos kommanditisterne.

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 med tilvalg af bestemmelser for en højere regnskabsklasse.

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

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.

Investeringsjendommene 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 afdekning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttet virksomhed 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		1.988.987	1.934.359
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.988.987	1.934.359
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	235.240	268.284
ÅRETS RESULTAT		<u>1.753.747</u>	<u>1.666.075</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		1.753.747	1.666.075
		<u>1.753.747</u>	<u>1.666.075</u>

BALANCE pr. 31. december

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12-2018 kr.	31/12-2017 kr.
Investeringsejendom		27.000.000	27.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	4	27.000.000	27.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.000.000	27.000.000
Andre tilgodehavender		6.684	18.293
TILGODEHAVENDER		6.684	18.293
LIKVIDE BEHOLDNINGER		590.224	330.470
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		596.908	348.763
AKTIVER I ALT		27.596.908	27.348.763
<u>PASSIVER</u>			
Kontant opkrævet stamkapital		8.344.000	8.184.000
Overført resultat		10.270.227	8.516.480
EGENKAPITAL I ALT	5	18.614.227	16.700.480
Prioritetsgæld		6.880.643	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	6	6.880.643	0
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.688.702	10.270.608
Gæld til tilknyttet virksomhed		182.507	173.607
Anden gæld		230.829	204.068
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		2.102.038	10.648.283
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		8.982.681	10.648.283
PASSIVER I ALT		27.596.908	27.348.763
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Kontraktlige forpligtelser	8		

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.

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.

Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdi og afkastkrav.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommen ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggendhed og anvendelighed.

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 2 - Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Note 3 - Finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, øvrige	224.991	255.803
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	10.249	12.481
	<u>235.240</u>	<u>268.284</u>

NOTE R - fortsat

	31/12-2018	31/12-2017
	kr.	kr.
Note 4 - Investeringsejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>24.242.368</u>	<u>24.242.368</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>24.242.368</u>	<u>24.242.368</u>
Op-/nedskrivning 1. januar	2.757.632	2.757.632
Året op-/nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivning 31. december	<u>2.757.632</u>	<u>2.757.632</u>
Bogført værdi 31. december	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
Ejendommens afkast i %	<u>6,81%</u>	<u>6,79%</u>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom klassificeret som erhvervslejemål, og er beliggende Grüngrabenstrasse 10, 72458 Albstadt-Ebingen, Tyskland. Selskabet måler investerings- ejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2019 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Driftsafkastet for 2019 er opgjort til t.kr. 1.838.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2019 er anvendt et afkastkrav på 6,81 % (2018 6,79 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændret krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

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.

<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 6,31 %</u>	<u>Afkast 7,31 %</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 29.140</u>	<u>t.kr. 25.153</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 2.140</u>	<u>t.kr. - 1.847</u>

NOTER - fortsat

	31/12-2018	31/12-2017
	kr.	kr.
Note 5 - Egenkapital		
Stamkapital, 80 andele af kr. 135.000	<u>10.800.000</u>	<u>10.800.000</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital:		
Kontant opkrævet primo	8.184.000	8.184.000
Opkrævet i 2018	<u>160.000</u>	<u>0</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	<u>8.344.000</u>	<u>8.184.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	8.516.480	7.504.405
Udlodninger	0	-654.000
Overført af årets resultat	<u>1.753.747</u>	<u>1.666.075</u>
Overført til næste år	<u>10.270.227</u>	<u>8.516.480</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>18.614.227</u>	<u>16.700.480</u>

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Note 6 - Gældsforpligtelser			
Realkreditinstitut - DG HYP	<u>1.688.702</u>	<u>6.880.643</u>	<u>0</u>
	<u>1.688.702</u>	<u>6.880.643</u>	<u>0</u>

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 8.569 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 27.000 samt lejeindtægter.

Note 8 - Kontraktlige forpligtelser

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