

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

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

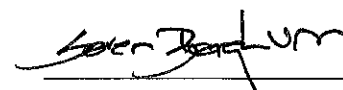
**CVR-nr. 27 14 76 58**

**Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016**

**14. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

den 27. marts 2017



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 2016 .....	8
Balance pr. 31. december 2016 .....	9
Noter .....	10 – 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. marts 2017

### **Komplementar:**

**Komplementarselskabet Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen ApS**

  
\_\_\_\_\_  
Søren Børghlum

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring selskabets lån hos Bank DG HYP og at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets lån udløber 31. december 2017.

Det er ledelsens og administrators forventning, at lånet kan genforhandles på lignende vilkår som det nuværende lån. Dette forhold har ikke medført modifikation til 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:

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

- 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.
- 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.

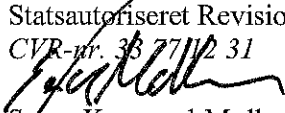
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 771 2 31

  
Søren Korgaard-Møllerup

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 1. prioritetslån udløber ved udgangen af 2017. Det er ledelsens opfattelse, at låneaftalen vil blive forlænget i lighed med tidligere års udløb.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 1.773 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 15.688. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i 2016 udloddet t.kr. 800. Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2017. Der er i 2017 budgetteret med udlodninger til kommanditisterne på i alt t.kr. 654.

### 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 rentekomkostninger, 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****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, 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 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		2.018.771	1.859.034
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		2.018.771	1.859.034
Finansielle indtægter .....		37.402	17
Finansielle omkostninger .....		282.769	469.085
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		1.773.404	1.389.966
Værdiregulering .....	3	0	-750.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>1.773.404</u>	<u>639.966</u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		1.773.404	639.966
		<u>1.773.404</u>	<u>639.966</u>

**BALANCE pr. 31. december**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendom .....		27.000.000	27.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	3	27.000.000	27.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		27.000.000	27.000.000
Andre tilgodehavender .....		7.103	22.515
TILGODEHAVENDER .....		7.103	22.515
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		337.009	457.978
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		344.112	480.493
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>27.344.112</b>	<b>27.480.493</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		8.184.000	8.184.000
Overført resultat .....		7.504.405	6.531.001
EGENKAPITAL I ALT .....	4	15.688.405	14.715.001
Prioritetsgæld .....		0	11.165.801
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....	5	0	11.165.801
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	11.123.756	850.910
Anden gæld .....		531.951	525.893
Periodeafgrænsningsposter .....		0	222.888
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....		11.655.707	1.599.691
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		11.655.707	12.765.492
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>27.344.112</b>	<b>27.480.493</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 ejendomsmarkederne 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 7,48 %, 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 investorerne mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med, at de forfalder.

Selskabets 1. prioritet løber indtil udgangen af 2017. Det forventes i lighed med tidligere års udløb, at lånet bliver forlænget på uændret vilkår for så vidt angår beregningen af den månedlige ydelse.

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

Der har ikke været ansatte i årets løb.

	<b>2016</b>	<b>2015</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 .....	2.757.632	3.507.632
Året op-/nedskrivning .....	0	- 750.000
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>
Årets afkastkrav er beregnet til 7,48 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 6,98 %</u>	<u>Afkast 7,98 %</u>
Ejendommens værdi .....	<u>t.kr. 28.935</u>	<u>t.kr. 25.308</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 1.935</u>	<u>t.kr. - 1.692</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 .....	8.184.000	4.704.000
Opkrævet i 2016 .....	0	3.480.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december .....	<u>8.184.000</u>	<u>8.184.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	6.531.001	6.291.035
Udlodninger .....	-800.000	-400.000
Overført af årets resultat .....	<u>1.773.404</u>	<u>639.966</u>
Overført til næste år .....	<u>7.504.405</u>	<u>6.531.001</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>15.688.405</u>	<u>14.715.001</u>

**NOTER - fortsat**

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<b><u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u></b>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Realkreditinstitut - DG HYP .....	11.123.756	0	0
	<u>11.123.756</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 11.124 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 27.000 samt lejeindtægter.

**Note 7 - Kontraktlige forpligtelser**

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