

K/S Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen

c/o Søren Børglum

Lindevangs Allé 1, 4. th., 2000 Frederiksberg

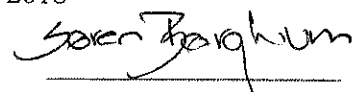
CVR-nr. 27 14 76 58

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017

15. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den 21. marts 2018



Dirigent:
Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 – 8
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter	11 – 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. marts 2018

Komplementar:

Komplementarselskabet Grüngrabenstrasse – Albstadt-Ebingen ApS



Søren Børglum

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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 1. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3377 12 31


Lise Korregård
statsautoriseret revisor
mne64353

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 i december 2017 forlænget lejekontrakten med yderligere 5 års uopsigeligheid, således at lejekontrakten løber til 31. december 2023.

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 lejevilkårene gældende fra 1. januar 2019 iht. forlængelse indgået i december 2017. 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. 1.853 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,50 % vil ejendommen stige med t.kr. 2.147.

Selskabets 1. prioritetslån udløb ved udgangen af 2017. Som følge af forhandlinger omkring forlængelse af lejekontrakten i december 2017, blev der indgået en midlertidig forlængelse indtil 31. marts 2018 indtil der var en afklaring om selskabets lejeforhold. Der er modtaget lånetilbud på refinansiering gældende fra 1. april 2018, hvor der skal ydes et ekstraordinært afdrag på ca. kr. 3 mio. samt en stigning i de årlige ydelser på ca. t.kr. 150. Der er indledt forhandlinger med långiver om andre vilkår. Det er ledelsens opfattelse, at der kan opnås et forbedret resultat omkring afviklingen af selskabets lån i forhold til det modtagne lånetilbud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 1.666 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 16.700. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i 2017 udloddet t.kr. 654. Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2018. Der er i 2018 budgetteret med udlodninger til kommanditisterne på i alt t.kr. 640. Udlodningerne er afhængige af det endelige resultat af forhandlingerne omkring refinansiering.

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 renteomkostninger, 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 af dækning 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		1.934.359	2.018.771
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.934.359	2.018.771
Finansielle indtægter		0	37.402
Finansielle omkostninger		268.284	282.769
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING		1.666.075	1.773.404
Værdiregulering	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>1.666.075</u>	<u>1.773.404</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		1.666.075	1.773.404
		<u>1.666.075</u>	<u>1.773.404</u>

BALANCE pr. 31. december

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
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		18.293	7.103
TILGODEHAVENDER		18.293	7.103
LIKVIDE BEHOLDNINGER		330.470	337.009
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		348.763	344.112
AKTIVER I ALT		27.348.763	27.344.112
<u>PASSIVER</u>			
Kontant opkrævet stamkapital		8.184.000	8.184.000
Overført resultat		8.516.480	7.504.405
EGENKAPITAL I ALT	4	16.700.480	15.688.405
Kortfristet del af langfristet gæld	5	10.270.608	11.123.756
Anden gæld		377.675	531.951
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		10.648.283	11.655.707
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		10.648.283	11.655.707
PASSIVER I ALT		27.348.763	27.344.112
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. 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 aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normale budget for de kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør 6,79 %, 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.

Selskabets 1. prioritet løber indtil 31. marts 2018. Der er modtaget lånetilbud på refinansiering gæld fra 1. april 2018. Det er ledelsens opfattelse, at der kan opnås et forbedret resultat omkring afvikling af selskabets lån i forhold til det modtagne lånetilbud.

NOTE R - fortsat**Note 2 - Personalemkostninger**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Investeringsejendom</u>		
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	2.757.632
Året op-/nedskrivning	0	0
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 6,79 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	Afkast 6,29 %	Afkast 7,29 %
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 29.147</u>	<u>t.kr. 25.147</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 2.147</u>	<u>t.kr. - 1.853</u>
<u>Note 4 - Egenkapital</u>		
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 2017	0	0
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	<u>8.184.000</u>	<u>8.184.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	7.504.405	6.531.001
Udlodninger	-654.000	-800.000
Overført af årets resultat	<u>1.666.075</u>	<u>1.773.404</u>
Overført til næste år	<u>8.516.480</u>	<u>7.504.405</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>16.700.480</u>	<u>15.688.405</u>

NOTER - fortsat

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
<u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitut - DG HYP	10.270.608	0	0
	<u>10.270.608</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 10.271 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 27.000 samt lejeindtægter.

Note 7 - Kontraktlige forpligtelser

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