

K/S Moltkestrasse, Gummersbach
CVR-nr. 27 41 90 03

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2017

Geschäftsbericht für die Periode
1. Januar - 31. Dezember 2017

Årsrapporten er godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 20/4 2018



dirigent

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft
am / 2018 genehmigt.

Vorsitzender

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	9
Ledelsesberetning	11
Arsregnskabet 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	17
Aktiver pr. 31. december 2017	18
Passiver pr. 31. december 2017	19
Noter	20

Inhalt

	Seite
Vermerke	
<i>Vermerk der Geschäftsleitung</i>	2
<i>Bestätigungsvermerk</i>	5
Daten der Gesellschaft	
<i>Daten der Gesellschaft</i>	8
Bericht der Geschäftsleitung	10
Jahresabschluss für die Periode 1. Januar - 31. Dezember 2017	
<i>Angewandte Bilanzierungsgrundsätze</i>	13
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember 2017</i>	15
<i>Aktiva am 31. Dezember 2017</i>	16
<i>Passiva am 31. Dezember 2017</i>	17
<i>Anhang</i>	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2017 for K/S Moltkestrasse, Gummersbach.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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

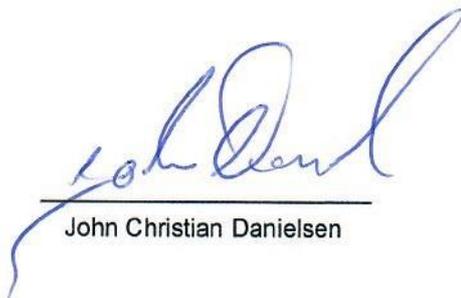
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27/3 2018

Bestyrelse



Lars Peter Kruse
(Formand)



John Christian Danielsen



Eric Korre Horten

Vermerk der Geschäftsleitung

Der Vorstand haben heute diskutiert und den Jahresbericht für den Zeitraum 1. genehmigt Januar - 31. Dezember 2017 für K / S Moltkestrasse, Gummersbach.

Jahresabschluss in Übereinstimmung mit gesetzlichen Anforderungen vorbereitet.

Nach unserer Überzeugung der Jahresabschluss ein wahres Bild von ihrer Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und finanziellen Lage an. 31. Dezember 2017 und seiner Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2017.

Der Lagebericht enthält unserer Meinung nach eine wahre Darstellung der behandelten Fragen.

Der Geschäftsbericht wird zur Feststellung von der Hauptversammlung vorgelegt.

Charlottenlund, am / 2018

*Lars Peter Kruse
(Vorsitzende)*

John Christian Danielsen

Eric Korre Horten

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Moltkestrasse, Gummersbach

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Moltkestrasse, Gummersbach for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter, herunder 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 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.
- 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.

Søborg, den 27/3 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 32 89 54 68



Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

Prüfungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Moltkestrasse, Gummersbach für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2017 bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhängen mit Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden] geprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie des Ergebnisses der Geschäftstätigkeit [und der Kapitalflüsse] der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2017 in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss vermittelt.

Grundlage für die Beurteilung

Die Abschlussprüfung wurde in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards sowie den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Aufgaben gemäß diesen Standards und Anforderungen sind im Abschnitt „Aufgaben des Abschlussprüfers bei der Prüfung des Jahresabschlusses“ des Prüfungsvermerks genauer beschrieben. Wir sind im Einklang mit dem internationalen Standard zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der IESBA) und der zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig von der Gesellschaft. Wir erfüllen außerdem unsere übrigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesem Standard und Anforderungen. Wir sind der Auffassung, dass die erhaltenen Prüfungsnachweise als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und angemessen sind.

Aufgaben der Unternehmensleitung für den Jahresabschluss

Die Unternehmensleitung ist für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Unternehmensleitung ist außerdem für die interne Kontrolle verantwortlich, die sie für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Unrichtigkeiten für angemessen hält, ungeachtet dessen, ob diese Unrichtigkeiten auf Täuschung und Irrtum zurückzuführen sind.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Unternehmensleitung auch für eine Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung des Betriebs verantwortlich, zur Mitteilung von Sachverhalten mit Bedeutung für die Fortführung des Betriebs, sofern relevant, sowie für die Erstellung des Jahresabschlusses auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes einer Fortführung des Betriebs, es sei denn, die Unternehmensleitung plant eine Liquidation der Gesellschaft, die Einstellung des Betriebs oder hat keine andere realistische Alternative als diese Möglichkeiten.

Aufgaben des Abschlussprüfers bei der Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel ist es, mit großer Sicherheit erklären zu können, dass der Jahresabschluss insgesamt gesehen keine wesentlichen Unrichtigkeiten enthält, ungeachtet dessen, ob diese auf Täuschung oder Irrtum zurückzuführen sind, und einen Prüfungsvermerk mit Beurteilung abzugeben. Eine Erklärung mit großer Sicherheit stellt ein hohes Sicherheitsniveau dar, ist aber keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards sowie den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wurde, immer wesentliche Unrichtigkeiten aufdeckt, sofern diese existieren. Unrichtigkeiten können infolge von Täuschungen oder Irrtümern auftreten und sind dann als wesentlich zu betrachten, wenn nach billigem Ermessen zu erwarten ist, dass diese entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit die auf der Grundlage des Jahresabschlusses seitens eines Lesers zu treffenden wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen können.

Im Rahmen einer Prüfung, die in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards sowie den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, führen wir während der Prüfung fachliche Beurteilungen durch und bewahren eine berufübliche Skepsis. Weitere Aufgaben:

- Wir identifizieren und beurteilen das Risiko für wesentliche Unrichtigkeiten im Jahresabschluss, ungeachtet dessen, ob diese auf Täuschung oder Irrtum zurückzuführen sind, planen Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken und führen diese durch und beschaffen Prüfungsnachweise, die als Grundlage für unsere Beurteilung angemessen und geeignet sind. Das Risiko für nicht erkannte wesentliche Unrichtigkeiten, die durch Täuschung verursacht wurden, ist höher als das Risiko für derartige Unrichtigkeiten aufgrund von Irrtümern, da Täuschungen unerlaubte Verabredungen, Dokumentenfälschung, vorsätzliche Unterlassungen, Irreführung oder Ignorierung interner Kontrollen umfassen können.
- Wir erlangen Erkenntnisse über die für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungsmaßnahmen zu planen, die an den jeweiligen Sachverhalt angepasst sind, und nicht, um eine Beurteilung der Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft zum Ausdruck zu bringen.
- Wir beziehen Stellung zu der Frage, ob die von der Unternehmensleitung verwendeten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet und ob die von der Unternehmensleitung vorgenommenen rechnungslegungsrelevanten Schätzungen und die damit verbundenen Informationen angemessen sind.
- Wir geben eine Beurteilung der Angemessenheit des von der Unternehmensleitung auf dem Rechnungslegungsgrundsatz einer Fortführung des Betriebs erstellten Jahresabschlusses ab sowie darüber, ob auf der Grundlage der erhaltenen Prüfungsnachweise erhebliche Unsicherheiten in Verbindung mit Ereignissen oder Sachverhalten bestehen, die zu erheblichen Zweifeln an der Fähigkeit zur Fortführung des Betriebs führen. Falls wir zu dem Schluss gelangen, dass erhebliche Unsicherheiten vorliegen, sind wir verpflichtet, in unserem Prüfungsvermerk auf entsprechende Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu

machen oder, falls diese Angaben nicht hinreichend sind, unsere Beurteilung anzupassen. Unsere Beurteilung basiert auf den Prüfungsnachweisen, die bis zum Datum des Prüfungsvermerks erhalten wurden. Zukünftige Ereignisse oder Sachverhalte können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihren Betrieb nicht länger fortführen kann.

- *Wir geben eine Stellungnahme betreffend Darstellung, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt ab, einschließlich der Angaben in den Anhängen, sowie darüber, ob der Jahresabschluss Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass diese ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln.*

Wir besprechen mit der obersten Führungsebene unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie wesentliche prüfungsrelevante Feststellungen und mögliche erhebliche Mängel der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung erkannt haben.

Stellungnahme zum Lagebericht

Die Ausarbeitung des Lageberichts obliegt der Unternehmensleitung.

Der Lagebericht ist nicht Bestandteil unserer Beurteilung des Jahresabschlusses. Wir geben keine sichere Schlussfolgerung über den Lagebericht ab.

Unsere Aufgabe in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses ist das Lesen des Lageberichts, wobei wir erwägen müssen, ob der Lagebericht erhebliche Widersprüche zum Jahresabschluss zeigt oder ob unsere im Rahmen der Prüfung oder auf andere Weise erworbenen Erkenntnisse möglicherweise erhebliche Unrichtigkeiten enthalten.

Weiterhin müssen wir abwägen, ob der Lagebericht alle gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erforderlichen Angaben enthält.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss ist und in Übereinstimmung mit den Vorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt wurde. Wir haben keine erheblichen Unrichtigkeiten im Lagebericht festgestellt.

Søborg, den 2018

Beierholm

*Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
USt-IdNr. DK32895468*

*Kasper Rabing Christensen
Wirtschaftsprüfer*

Selskabsoplysninger

Selskabets navn

K/S Moltkestrasse, Gummersbach
c/o Lars Kruse
Ordruphøjvej 35
DK-2920 Charlottenlund

CVR-nr: 27 41 90 03

Hjemstedskommune: Gentofte

Regnskabsår:

1. januar – 31. december 2017

Bestyrelse

Lars Peter Kruse (formand)
John Christian Danielsen
Eric Korre Horten

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Daten der Gesellschaft

Name der Gesellschaft *K/S Moltkestrasse, Gummersbach
c/o Lars Kruse
Ordruphøjvej 35
DK-2920 Charlottenlund
Dänemark*

CVR-nr. 27 41 90 03

Gemeinde des Sitzes: Gentofte

Geschäftsjahr:

1. Januar – 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat *Lars Peter Kruse (Vorsitzende)
John Christian Danielsen
Eric Korre Horten*

Prüfung *Beierholm Staatlich Autorisierte Revisoren
Knud Højgaards Vej 9
DK-2860 Søborg
Dänemark*

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

K/S Moltkestrasse, Gummersbach ejer ejendommen Moltkestrasse 14-16, der er erhvervet med henblik på udlejning. Ejendommen er en centralt placeret gågadeejendom med bedste beliggenhed i Gummersbach, Tyskland, med 53.000 indbyggere.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparing med et afkast der overstiger andre, sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem eje, udleje, administration samt på sigt udvikling af ejendommen.

Udvikling i regnskabsåret og den forventede udvikling

Selskabets ejendom er fuldt udlejet til en kapitalstærk lejer på en kontrakt, der er gensidigt uopsigelig indtil 31. december 2018.

I december 2017 har lejer valgt at trække en ny 5-års option, gældende fra 01.01.2019 til 31.12.2024. Optionen indebærer efter forhandling mellem lejer og ejer, at den årlige husleje i optionsperioden nedsættes fra EUR 322.632 til EUR 295.200. Herudover er januar og februar måned 2019 huslejfri. Den mindskede husleje svækker selskabets likviditet i årene 2019-21, dog uden at medføre negativ likviditet. Herefter stiger likviditeten atter betydeligt, da bankgælden er afviklet i løbet af 2021.

Ledelsen har ved vurderingen af ejendommens værdi været i kontakt med andre professionelle investorer i det tyske ejendomsmarked. Baseret herpå, og på ledelsens detailkendskab til ejendommen, har vi vurderet, at dens værdi bør fastholdes.

Denne positive udvikling forventes at fortsætte i de kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Det er på baggrund af den indgåede option på en ekstraordinær generalforsamling den 10. januar 2018 med 90 % majoritet besluttet at afhænde ejendommen. Bestyrelse og administrator har overgivet salgsarbejdet til Kristensen Invest GmbH.

Der er herudover ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder af betydning for selskabets drift.

Bericht der Geschäftsleitung

Die Haupttätigkeiten

K/S Moltkestrasse, Gummersbach, besitzt das Grundstück Moltkestrasse 14-16, das mit dem Zweck von Vermietung erworben ist. Das auf dem Grundstück stehende Gebäude ist in der Stadt zentral gelegen und hat den besten Standort in Gummersbach, Deutschland. Die Stadt Gummersbach hat 53.000 Einwohner.

Das Ziel der Gesellschaft ist eine langfristige, nicht-liquiditätsbelastende und konstante Einsparung mit einem Ertrag, der andere vergleichbaren Einsparungsformen, z.B. Rentenversicherung, übersteigt. Durch Besitz, Vermietung, Verwaltung und auf lange Sicht Entwicklung der Gebäude wird versucht, dieses Ziel zu erreichen.

Entwicklung des Geschäftsjahres und die erwartete Entwicklung

Das Gebäude der Gesellschaft ist an einen kapitalkräftigen Mieter völlig vermietet, und zwar unter einen Vertrag, der gegenseitig bis 31. Dezember 2018 unkündbar ist.

Im Dezember 2017 hat der Mieter gewählt eine neue 5-Jährige Option auszunutzen, gültig ab 1.1.2019 zum 31.12.2024. Die Option beinhaltet nach Verhandlungen zwischen dem Mieter und dem Inhaber, dass die Jährliche Miete in dem Zeitraum der Option von EUR 322.623 zu EUR 295.200 reduziert wird. Darüber hinaus ist Januar und Februar Monat 2019 Miete frei. Die reduzierte Miete schwächt die Liquidität der Gesellschaft in den Jahren 2019-21, jedoch ohne negative Liquidität zu verursachen. Danach steigt die Liquidität wieder signifikant, da die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Laufe von 2021 beglichen wird.

Die Geschäftsleitung erwartet, dass diese positive Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzt.

Ereignisse nach dem Abschluss des Geschäftsjahres

Auf Grundlage der vereinbarten Option ist auf der ausserordentlichen Hauptversammlung am 10. Januar 2018 mit 90% Mehrheit beschlossen worden die Immobilie zu verkaufen. Die Geschäftsleitung und Verwalter haben die Verkaufsaufgabe an Kristensen Invest GmbH übergeben.

Darüber hinaus sind keine Ereignisse nach dem Abschluss eingetreten, die die Finanzlage der Gesellschaft wesentlich verschieben wird.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs hvor muligt, ellers balancedagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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 valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendom samt administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendommen sker med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og /eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastningsgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som konsekvens af kommanditselskabets praksis med indregning af ejendommen til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Angewandte Bilanzierungsgrundsätze

Der Jahresabschluss basiert auf den Regelungen über Jahresabschlüsse in Klasse B-Gesellschaften (mittelgroße Gesellschaften). Diese Regelungen sind in der dänischen Gesetzgebung über die Rechnungslegung festgelegt.

Der Jahresabschluss basiert auf denselben Bilanzierungsgrundsätze wie im letzten Jahr.

Generelles über Bilanzierung und Bewertung

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Erträge bilanziert gleichzeitig damit, dass sie ertragen werden. In dieser Verbindung werden auch Wertberichtigungen von Finanzanlagen und finanzielle Verpflichtungen bilanziert. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden weiterhin alle Kosten bilanziert, einschließlich Abschreibungen und Abwertungen.

Vermögenswerte werden in die Bilanz bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass zukünftige, finanzielle Vorteile der Gesellschaft zugehen werden, und wenn die Vermögenswerte verlässlich bewertet werden können.

Verbindlichkeiten werden in die Bilanz bilanziert, wenn sie wahrscheinlich sind und verlässlich bewertet werden können.

Bei der ersten Bilanzierung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Kostenpreisen bewertet. Danach werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten so bewertet, wie es neben für jede einzelne Buchung beschrieben ist.

Umrechnen von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden nach dem Kurs des Transaktionstags umgerechnet wo möglich, da sonst die Bilanzstichtag.Umrechnungskursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstags und dem Kurs des Zahltags entstehen, werden in die Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzposten bilanziert.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die zum Bilanzstichtag nicht ausgeglichen sind, werden nach dem Kurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Kurs des Bilanzstichtages und dem Kurs auf dem Zeitpunkt, wo das Guthaben oder die Verbindlichkeit entsteht, wird in de Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzposten bilanziert.

Nettoumsatz

Der Mieteinnahme wird in die Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert, insofern Lieferung und Risikoübergang auf den Käufer vor dem Ende des Jahres erfolgt hat, und insofern der Ertrag verlässlich berechnet werden kann und zu erhalten erwartet wird. Das Nettoergebnis wird ausschließlich Mehrwertsteuer und abzüglich Preisnachlässe in Verbindung mit dem Verkauf bilanziert.

Angewandte Bilanzierungsgrundsätze

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Kosten für Instandhaltung der Immobilien und Verwaltung.

Finanzposten

Finanzposten umfassen Zinseinnahme und Zinskosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinn und Kursverlust bezüglich Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährungen. Finanzposten werden mit den Beträgen bilanziert, die das Geschäftsjahr betreffen.

Sachanlagen

Investitionen in den Grundstück erfolgt mit dem Zweck Ertrag vom investierten Kapital zu erreichen, und zwar in der Form laufendes Betriebsertrages und/oder Kapitalgewinn bei Wiederverkauf, und der Ertrag wird nach den Regelungen über Finanzinvestitionen in Immobilien bilanziert und bewertet. Finanzinvestitionen in Immobilien werden zum Tageswert bewertet. Der Tageswert wird durch periodisch durchgeführte Bewertungen der Grundstück festgestellt, die auf die Kapitalrentabilität der Markt, den erwarteten Ertrag des Grundstücks, den Instandhaltungszustand und den Standort basiert. Bilanzmäßige Abschreibungen werden nicht unternommen, und dies ist auf der Praxis der Kommanditgesellschaft zurückzuführen, dass das Grundstück zum Tageswert bilanziert wird.

Forderungen

Forderungen werden zum amortisierten Kostenpreis bewertet. Der Kostenpreis entspricht normalerweise dem Nennwert. Zur Begegnung erwarteter Verlusten wird Abwertung auf Barwert unternommen.

Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten, sowie Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und sonstige Schulden, werden zum amortisierten Kostenpreis bewertet, der normalerweise dem Nennwert entspricht.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden auf dem Aufnahmezeitpunkt mit dem Kostenpreis bilanziert. In den nachfolgenden Perioden werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die Finanzinvestitionen in Immobilien betreffen, zum Tageswert bilanziert. Änderungen der Tageswert werden in die Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit dem amortisierten Kostenpreis bilanziert, der in allem Wesentlichen dem Nennwert entspricht.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2017
Gewinn- und Verlustrechnung für die Periode 1. Januar - 31. Dezember 2017

Note / Anhang	2017	2016
	DKK	DKK
Nettoomsætning /	2.401.999	2.417.676
<i>Nettoergebnis</i>		
Regulering til dagsværdi, gæld /	0	0
<i>Berichtigung zum Tageswert, Verbindlichkeiten</i>		
Andre eksterne omkostninger /	-345.555	-425.251
<i>Sonstige externe Aufwendungen</i>		
Bruttofortjeneste /	2.056.444	1.992.425
<i>Bruttoergebnis</i>		
Afskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver /	-81.203	-81.203
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte</i>		
Andre finansielle indtægter /	0	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
Andre finansielle omkostninger /	-285.650	-336.347
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Årets resultat /	1.689.591	1.574.875
<i>Jahresergebnis</i>		
Forslag til resultatdisponering /		
<i>Vorschlag zur Ausschüttung des Ergebnisses</i>		
Overført til overført resultat /	1.689.591	1.574.875
<i>Auf übertragenes Ergebnis übertragen</i>		
	1.689.591	1.574.875

Aktiver 31. december 2017
Aktiva 31. Dezember 2017

Note / Anhang	2017 DKK	2016 DKK
1 Materielle anlægsaktiver / Sachanlagen		
Investeringsejendom / Finanzinvestition, Immobilien	34.875.617	34.956.820
	<u>34.875.617</u>	<u>34.956.820</u>
Anlægsaktiver / Anlagevermögen	<u>34.875.617</u>	<u>34.956.820</u>
Tilgodehavender / Forderungen		
Andre tilgodehavender / Sonstige Forderungen	153.048	77.597
	<u>153.048</u>	<u>77.597</u>
Likvide beholdninger / Zahlungsmittel	<u>423.151</u>	<u>432.953</u>
Omsætningsaktiver / Umlaufvermögen	<u>576.199</u>	<u>510.550</u>
Aktiver / Aktiva	<u><u>35.451.816</u></u>	<u><u>35.467.370</u></u>

Passiver 31. december 2017
Passiva 31. Dezember 2017

Note / Anhang	2017 DKK	2016 DKK
2 Egenkapital / Eigenkapital		
Kommanditistkapital / Kommanditistkapital	12.000.000	12.000.000
Overført resultat ultimo / Übertragenes Ergebnis, Ultimo	9.287.276	7.597.685
	21.287.276	19.597.685
Langfristede gældsforpligtelser / Langfristige Verbindlichkeiten		
3 Gæld til pengeinstitutter / Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.827.025	7.454.375
Gæld til kommanditisterne / Aufgrund der Kommanditisten	6.410.918	6.410.918
	12.237.943	13.865.293
Kortfristede gældsforpligtelser / Kurzfristige Verbindlichkeiten		
3 Kortfristet del af langfristet gæld / Kurzfristiger Teil von langfristigen Verbindlichkeiten	1.637.879	1.635.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.148	109.126
Anden gæld / Sonstige Verbindlichkeiten	281.570	259.697
	1.926.597	2.004.392
Gældsforpligtelser / Verbindlichkeiten	14.164.540	15.869.685
Passiver / Passiva	35.451.816	35.467.370
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse / Verpfändungen und Sicherheitsleistungen		

**Noter
Anhang**

	2017 DKK	2016 DKK
1 Materielle anlægsaktiver /		
Sachanlagen		
Investeringsejendom /		
Finanzinvestition, Immobilien		
Kostpris primo /	35.732.741	35.732.741
<i>Kostenpreis, Primo</i>		
Regulering til dagsværdi, tidligere år /	0	0
<i>Berichtigung zum Tageswert, frühere Jahre</i>		
Regulering ved overtagelse af investeringsejendom /	0	0
<i>Berichtigung beim Übernahme Immobilien</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo /	35.732.741	35.732.741
Kostenpreis, Ultimo		
Tilgang i året /	0	0
<i>Zugang des Jahres</i>		
Tilgang ultimo /	0	0
Zugang, Ultimo		
Værdiregulering pr. 1. januar /	-532.314	-532.314
<i>Wertberichtigung am 1. Januar</i>		
Årets regulering /	0	0
<i>Berichtigungen des Jahres</i>		
Værdiregulering pr. 31. december /	-532.314	-532.314
<i>Wertberichtigung am 31. Dezember</i>		
Afskrivninger pr. 1. januar /	-243.607	-162.404
<i>Abschreibungen am 1. Januar</i>		
Årets afskrivning /	-81.203	-81.203
<i>Abschreibungen des Jahres</i>		
Afskrivninger pr. 31. december /	-324.810	-243.607
<i>Abschreibungen am 31. Dezember</i>		
Regnskabsmæssig værdi /		
Buchwert	34.875.617	34.956.820

Noter

Noter Anhang

	2017 DKK	2016 DKK
2 <u>Egenkapital /</u>		
<i>Egenkapital</i>		
Egenkapital primo /	19.597.685	18.022.810
<i>Egenkapital, Primo</i>		
Årets resultat /	1.689.591	1.574.875
<i>Jahresergebnis</i>		
Regulering indbetalingsforpligtelser /	0	0
<i>Berichtigung, Einlageverbindlichkeiten</i>		
Udloddet udbytte /	0	0
<i>Ausschüttung</i>		
Egenkapital ultimo /	21.287.276	19.597.685
<i>Egenkapital, Ultimo</i>		
Kommanditkapital primo /	12.000.000	12.000.000
<i>Kommanditkapital, Primo</i>		
Kommanditkapital ultimo /	12.000.000	12.000.000
<i>Kommanditkapital, Ultimo</i>		
Overført resultat primo /	7.597.685	6.022.810
<i>Übertragenes Ergebnis, Primo</i>		
Overført fra resultatdisponering /	1.689.591	1.574.875
<i>Aus Ausschüttung des Ergebnisses übertragen</i>		
Overført resultat ultimo /	9.287.276	7.597.685
<i>Übertragenes Ergebnis, Ultimo</i>		
Foreslået udbytte primo /	0	0
<i>Vorgeschlagene Ausschüttung, Primo</i>		
Betalt udbytte/Overført til gældsforpligtelser /	0	0
<i>Gezahlte Ausschüttung/Auf Verbindlichkeiten übertragen</i>		
Overført fra resultatdisponering /	0	0
<i>Aus Ausschüttung des Ergebnisses übertragen</i>		
Foreslået udbytte ultimo /	0	0
<i>Vorgeschlagene Ausschüttung, Ultimo</i>		
Egenkapital ultimo /	21.287.276	19.597.685
<i>Egenkapital, Ultimo</i>		

Kommanditkapitalen udgør DKK 12 mio. fordelt på i alt 120 andele á DKK 100.000.

Das Kommanditistkapital beträgt DKK 12 Mio., die sich auf ins Gesamt 120 Anteile von DKK 100.000 verteilen.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Langfristige Verbindlichkeiten

Tilgungen, die innerhalb 1 Jahr fällig sind, sind unter kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristige Verbindlichkeiten bilanziert.

	2017	2016
	DKK	DKK
1. prioritet		
<u>Erste Hypothek</u>		
Efter 5 år / <i>Nach 5 Jahren</i>	0	912.101
Mellem 1 og 5 år / <i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>	5.827.025	6.542.274
Langfristet del / Langfristiger Teil	5.827.025	7.454.375
Indenfor 1 år / <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	1.637.879	1.635.569
	7.464.904	9.089.944
Værdiregulering 1. januar / <i>Wertberichtigung 1. Januar</i>	0	0
Årets regulering / <i>Berichtigung des Jahres</i>	0	0
Værdiregulering 31. december / Wertberichtigung 31. Dezember	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december / Buchwert 31. Dezember	7.464.904	9.089.944

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Selskabet har givet pant i investeringsejendommen på EUR 2.700 (DKK 20 mio.).

Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 andrager DKK 35 mio.

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Die Gesellschaft hat die Immobilien mit EUR 2.700 (DKK 20 Mio.) verpfändet. Am 31. Dezember 2017 war der Buchwert der Immobilien DKK 35 Mio.