

K/S Berlin I

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

Jahresbericht 2015

(12. regnskabsår)

12. Geschäftsjahr

CVR nr. 28104537

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2016
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 28. April 2016*

Christian Lyck
Dirigent
Versammlungsleiter

INDHOLDSFORTEGNELSE**INHALTSVERZEICHNIS**

	Side
	Seite
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Erklärungen des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i>	4 - 6
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	7
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	8
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	9 - 11
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	12
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2015 - Aktiva</i>	13
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2015 - Passiva</i>	14
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	15 - 21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei etwaigen Abweichungen zwischen dem dänischen und dem deutschen Text gilt die dänische Version.

LEDELSESPÅTEGNING
SIGNATUR DER GESCHÄFTSLEITUNG

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Berlin I.

Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2015 für die K/S Berlin I vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Der Jahresbericht wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag und dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Wir betrachten die hierfür gewählten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze als zweckmäßig, damit der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft, ihrer Finanzlage und des Ergebnisses vermittelt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Der Bericht der Geschäftsleitung enthält nach unserer Auffassung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darlegung der im Bericht behandelten Umstände.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresbericht wird der Gesellschafterversammlung mitsamt den zugehörigen Vorschlägen für die Ergebnisverteilung zur Genehmigung vorgelegt.

København, den 28. april 2016

Kopenhagen, am 28. April 2016

I bestyrelsen:

Im Aufsichtsrat:

Flemming Haugaard Kristensen (formand/Vorsitzender)

Hans Egon Rasmussen

Engelbert Mathias Glaser

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
ERKLÄRUNGEN DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Til kommanditisterne i K/S Berlin I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

An die Kommanditisten der K/S Berlin I

Bestätigungsvermerk auf dem Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der Kommanditgesellschaft K/S Berlin I für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015 geprüft, einschließlich der verwendeten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz und des Anhangs. Der Jahresabschluss wird gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie für nötig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation zu erstellen, egal ob Letztere auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers und die durchgeführte Prüfung

Unsere Verantwortung besteht darin, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung bezüglich des Jahresabschlusses zum Ausdruck zu bringen. Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und weiteren Anforderungen nach dänischem Wirtschaftsprüfungsrecht durchgeführt. Diese Normen verlangen, dass wir ethischen Ansprüchen gerecht werden und die Überprüfung in der Absicht planen und durchführen, einen hohen Grad an Sicherheit zu erreichen, damit der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthält.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÄRUNGEN DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Eine Abschlussprüfung umfasst bestimmte Prüfkationen, um für die im Jahresabschluss aufgeführten Beträge und Informationen einen prüferischen Nachweis zu erbringen. Die hierfür ausgewählten Maßnahmen sind dem Ermessen des Abschlussprüfers anheimgestellt, darunter auch die Einschätzung des Risikos wesentlicher Fehlinformation im Jahresabschluss, egal ob die Fehlinformation auf arglistiger Täuschung oder Irrtümern beruhen mag. Bei der Risikoeinschätzung überlegt sich der Prüfer die innerbetrieblichen Kontrollen, die von Relevanz für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen sind, der ein tatsächliches Bild vermittelt. Das Ziel ist hierbei, Prüfungsmaßnahmen zu gestalten, die den Umständen entsprechen, jedoch nicht, eine Schlussfolgerung über die Effektivität der Innenrevision des Unternehmens zum Ausdruck zu bringen. Die Abschlussprüfung umfasst des Weiteren eine Stellungnahme zu der Frage, ob die von der Geschäftsleitung gewählten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze sachgemäß sind und ob die von ihr vorgenommenen bilanziellen Veranschlagungen angemessen sind, sowie auch eine Einschätzung der Gesamtpräsentation des Jahresberichtes.

Der erzielte prüferische Nachweis ist unseres Erachtens hinreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Die Abschlussprüfung ergab keinen Anlass zu Vorbehalten.

Schlussfolgerung

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein tatsächliches Bild der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft und ihrer Finanzlage zum 31. Dezember 2015 sowie auch des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER
ERKLÄRUNGEN DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Risskov, den 28. april 2016

Risskov, 28. April 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16170445

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer

Ergänzende Angaben zu bestimmten Aspekten des Jahresabschlusses

Ohne unsere Schlussfolgerung zu modifizieren, verweisen wir auf die Erklärung in Abschnitt 1 des Anhangs zum Thema "Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung", worin die Geschäftsleitung die Unsicherheit dargelegt hat, die mit der Wertansetzung der Investitionsimmobilien der Gesellschaft verbunden ist. Mit der Beschreibung dieses Aspekts durch die Geschäftsleitung und mit der bilanziellen Behandlung sind wir einverstanden.

Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

Gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse haben wir den Bericht der Geschäftsleitung durchgelesen. Über die geleistete Prüfung des Jahresabschlusses hinaus haben wir keine weiteren Aktionen unternommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Auffassung, dass die Angaben im Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmen.

SELSKABSOPLYSNINGER
INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Selskabet <i>Die Gesellschaft</i>	K/S Berlin I c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28104537 Hjemsted: København <i>Geschäftssitz:</i> Kopenhagen Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015 <i>Geschäftsjahr:</i> 1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015
Komplementar <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Berlin I ApS
Bestyrelse <i>Aufsichtsrat</i>	Flemming Haugaard Kristensen (formand/Vorsitzender) Hans Egon Rasmussen Engelbert Mathias Glaser
Selskabsadm. <i>Gesellschaftsverw.</i>	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision <i>Wirtschaftsprüfung</i>	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. tv. 8240 Risskov CVR-nr.: 16170445

LEDELSESBERETNING

BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene Lankwitzer Strasse 3, D-12107 Berlin; Tempelhof Lehrter Strasse 57/58, D-10557 Berlin og Tiergarten Romain-Rolland-Strasse 83, D-13089 Berlin-Pankow, Tyskland.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.815.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 607.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.421.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 23.238. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.658.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

Hauptaktivität

Die Hauptaktivität des Unternehmens besteht aus der Vermietung von Immobilien an Lankwitzer Strasse 3, D-12107 Berlin; Tempelhof Lehrter Strasse 57/58, D-10557 Berlin og Tiergarten Romain-Rolland-Strasse 83, D-13089 Berlin-Pankow, Deutschland.

Ergebnis des Geschäftsjahres 2015

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Zeitwertregulierung usw. beträgt t.dkk 2.815.

Die Berichtigung der Immobilien und der Schulden zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich netto auf Einnahmen in Höhe von t.dkk 607.

Das Jahresergebnis weist einen Überschuss in Höhe von t.dkk 3.421 auf.

Eigenkapital zum 31. Dezember 2015

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 beträgt t.dkk 23.238. Nicht eingerechnet ist hierbei die nicht eingezahlte Resthaftung der Kommanditisten in Höhe von t.dkk 9.658.

Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung

Hinsichtlich Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung der Aktiva der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt 1 des Anhangs zum Jahresbericht.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Umstände eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresberichtes von wesentlicher Bedeutung wären.

Ergebnisverteilung

Vorschläge für die Verteilung des Jahresergebnisses sind im Anschluss an die Gewinn- und Verlustrechnung zu ersehen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Generelt

Årsrapporten for K/S Berlin I for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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 enkelt 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 eksisterede på balancedagen.

Allgemeines

Der Jahresbericht für die K/S Berlin I für 2015 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie gemäß dem Gesellschafts- vertrag der Kommandit- gesellschaft erstellt worden.

Der Jahresbericht wurde nach denselben Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätzen wie im Vorjahr erstellt, und zwar im Wesentlichen wie folgt:

Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung

Die Einnahmen werden parallel zu ihrer Erwirtschaftung in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet; darunter fällt auch die Einrechnung von Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden ebenso alle Kosten eingerechnet, einschließlich Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.

Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zufließen werden, und der Wert des Aktivums verlässlich messbar ist.

Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile einbüßen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich messbar ist.

Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Anschaffungspreis bemessen. Danach werden Aktiva und Verbindlichkeiten so bemessen, wie es für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben ist.

Bei der Einrechnung und Bemessung berücksichtigt man vorhersehbare Verluste und Risiken, die auftreten, bevor der Jahresbericht vorgelegt wird, und die Umstände bekräftigen oder entkräften, die am Bilanzstichtag vorlagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,25 (744,36 pr. 31.12.2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Transaktionen in fremder Währung

Transaktionen in fremder Währung - einschließlich Mieterträgen - werden nach dem Tageskurs umgerechnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach dem Währungskurs des Bilanzstichtags in Höhe von EUR 746,25 bemessen (744,36 am 31.12.2014).

Sowohl realisierte als auch unrealisierte Kursgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren und mit den Anpassungen erstellt, die sich aus der Tätigkeit und der Rechtsform der Gesellschaft ergeben.

Mieterträge

Mieterträge sind mit Rechnungsabgrenzung eingerechnet.

Betriebskosten

Die Betriebskosten umfassen den gesamten Kostenaufwand für den Betrieb der Immobilie, einschließlich Steuern und Abgaben, Versicherung und Instandhaltung, soweit diese Kosten nicht vom Mieter gedeckt werden.

Es wurde eine vollständige Rechnungsabgrenzung aller wesentlichen Aufwandsposten vorgenommen.

Finanzierung

Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen eingerechnet.

Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.

Steuern

Steuern auf das Ergebnis der Gesellschaft sowie latente Steuern werden nicht in den Jahresbericht der Kommanditgesellschaft aufgenommen, da deren Abführung dem einzelnen Kommanditisten persönlich obliegt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

DIE BILANZ

Anlagevermögen

Investitionsimmobilien werden zum Tageswert bemessen und Wertberichtigungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.

Investitionsimmobilien werden bei der ersten Einrechnung zum Einstandspreis bemessen, der den Erwerbspreis der Immobilie mitsamt den direkt zurechenbaren Beschaffungskosten umfasst. Nachfolgende Bewertungen folgen dem Tageswert.

Der Tageswert wird auf der Grundlage einer renditebasierten Bewertungsmethode (Nettomiete) berechnet, wobei die Rendite von der Geschäftsleitung aufgrund von Statistiken und im Übrigen in Zusammenarbeit mit Beratern der Immobilienbranche bestimmt wird.

Forderungen

Es wird eine individuelle Bewertung der Debitoren vorgenommen, und Bewertungsabschreibungen erfolgen, wo es als notwendig eingeschätzt wird.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter Aktiva eingerechneten Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewandte Kosten, die das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Bankeinlagen, Kassenbestände usw.

Schuldnerverbindlichkeiten

Die mit dem Investitionseigentum verknüpften Verbindlichkeiten werden zum Tageswert bemessen.

Sonstige Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.

Wertberichtigungen werden über die Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015

	Note <u>Anhang</u>	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		4.348.117	4.267.350
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	2	-400.945	-413.323
Nettoleje <i>Nettomiete</i>		3.947.172	3.854.027
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	3	-231.081	-997.036
Resultat før finansielle poster m.v. <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		3.716.091	2.856.991
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-901.447	-1.084.451
Resultat før dagsværdiregulering <i>Ergebnis vor Zeitwertberichtigung</i>		2.814.644	1.772.540
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	5	606.608	-2.244.349
ÅRETS RESULTAT <i>JAHRESERGEBNIS</i>		3.421.252	-471.809
Forslag til resultatdisponering <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		3.421.252	-471.809
		<u>3.421.252</u>	<u>-471.809</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**BILANZ zum 31. Dezember 2015****AKTIVER****AKTIVA**

	<u>Note</u> <u>Anhang</u>	<u>31.12.2015</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2014</u> <u>dkk</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>			
Materielle anlægsaktiver <i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom <i>Ausstattung</i>	6	55.222.500	55.082.640
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>		<u>55.222.500</u>	<u>55.082.640</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</i>		<u>55.222.500</u>	<u>55.082.640</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>			
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	7	222.292	294.080
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen insgesamt</i>		<u>222.292</u>	<u>294.080</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		68.859	139.070
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</i>		<u>291.151</u>	<u>433.150</u>
AKTIVER I ALT <i>AKTIVA INSGESAMT</i>		<u>55.513.651</u>	<u>55.515.790</u>

BALANCE PR. 31. december 2015*BILANZ zum 31. Dezember 2015***PASSIVER***PASSIVA*

	Note	31.12.2015	31.12.2014
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
Egenkapital			
<i>Eigenkapital</i>			
Stamkapitalen udgør kr. 18.385.440. <i>Das Stammkapital beträgt DKK 18.385.440.</i>			
Kontant andel af stamkapital <i>Baranteil des Stammkapitals</i>	8	16.549.680	16.549.680
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	8	6.688.545	3.267.293
EGENKAPITAL I ALT <i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>		23.238.225	19.816.973
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>			
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Hypothekenschulden, M.M. Warburg</i>	9	26.101.417	28.483.710
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>	10	2.985.030	3.969.940
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		29.086.447	32.453.650
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Hypothekenschulden M.M. Warburg</i>	9	1.900.042	1.848.669
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>	10	994.990	992.470
Bankgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Bankverbindlichkeiten, Ringkjøbing Landbobank</i>		0	155.112
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	11	293.947	248.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		3.188.979	3.245.167
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>		32.275.426	35.698.817
PASSIVER I ALT <i>PASSIVA INSGESAMT</i>		55.513.651	55.515.790
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung</i>	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	12		

**NOTER
ANHANG**

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Usikkerheiten bei Einrechnung und Bemessung

Die Immobilien der Gesellschaft werden in den Jahresbericht zu einem Marktwert eingerechnet, der auf der Grundlage eines renditebasierten Bewertungsmodells bestimmt wird. Dieses Modell umfasst eine Veranschlagung der künftigen Rendite der Immobilien sowie des erwarteten Renditeanspruchs. Die Rendite der jeweiligen Immobilie wird auf der Grundlage bestehender Mietverträge und aufgrund der Erfahrung mit dem Kostenaufwand der Immobilie veranschlagt. Die Veranschlagung des Renditeanspruchs beruht auf den Eintragungen des Verwalters und auf eingeholten Statistiken oder Unterstützung durch einen unabhängigen Immobiliengutachter.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Ejendomsadministrationshonorar <i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>	85.229	85.416
Vedligeholdelse <i>Instandhaltung</i>	102.573	131.823
Ejerandel fællesomkostninger <i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>	213.143	196.084
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt <i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>	400.945	413.323
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar <i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>	125.142	122.657
Advokathonorar <i>Anwaltshonorar</i>	1.559	52.972
Revision, Danmark <i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>	15.750	17.296
Regnskabsudarbejdelse <i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>	12.500	12.500
Revision, Tyskland <i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>	16.418	18.443
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung des Aufsichtsrats</i>	3.219	5.492
Rådgiverhonorar <i>Ratgeberhonorar</i>	0	70.000
Låneomkostninger <i>Kreditkosten</i>	0	615.665
Gebyrer m.v. <i>Gebühren u.A.</i>	9.608	30.657
Diverse omkostninger <i>Sonstige Aufwendungen</i>	46.885	51.354
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt <i>Verwaltungskosten insgesamt</i>	231.081	997.036
	<hr/>	<hr/>

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
4 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, Nord LB	0	55.582
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, Nord LB</i>		
Renter, prioritetsgæld, DNB	0	54.613
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, DNB</i>		
Renter, prioritetsgæld, M.M. Warburg	680.710	686.103
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, M.M. Warburg</i>		
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	210.958	249.032
<i>Zinsen, Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>		
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	2.062	3.414
<i>Zinsen, Kontokorrentkredit, Ringkjøbing Landbobank</i>		
Renter, kreditinstitutter	7	579
<i>Zinsen, Kreditinstitute</i>		
Renter, komplementarselskab	7.521	7.301
<i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>		
Kurstab, valuta	189	27.827
<i>Kursverlust, Devisen</i>		
Finansielle omkostninger i alt	901.447	1.084.451
<i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>		
	2015 dkk	2014 dkk
5 Værdireguleringer		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
<i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 6</i>		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 6	139.860	-123.580
<i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 6</i>		
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	553.170	-2.217.632
<i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, zinsbezogen, vgl. Anhang 9</i>		
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 9	-75.488	90.134
<i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 9</i>		
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	0	0
<i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, zinsbezogen, vgl. Anhang 10</i>		
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-10.934	6.729
<i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 10</i>		
Værdireguleringer i alt	606.608	-2.244.349
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
6 Investeringsejendom		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anskaffessum, primo <i>Anschaffungspreis, Jahresanfang</i>	57.231.704	57.231.704
Anskaffessum, ultimo <i>Anschaffungspreis, Jahresende</i>	57.231.704	57.231.704
Anskaffessum, ultimo, EUR <i>Anschaffungspreis, Jahresende, EUR</i>	7.656.579	7.656.579
Regulering til dagsværdi, primo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresanfang</i>	-2.149.064	-2.025.484
Årets regulering, afkastrelateret <i>Berichtigung im Jahre, renditebezogen</i>	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret <i>Berichtigung im Jahre, währungskursbezogen</i>	139.860	-123.580
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresende</i>	-2.009.204	-2.149.064
Dagsværdi, ultimo <i>Tageswert, Jahresende</i>	55.222.500	55.082.640
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	7.400.000	7.400.000
Afkastprocent <i>Renditeprozentsatz</i>	7,00%	7,10%

Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Die Bewertung des Renditeanspruchs basiert auf Informationen über die allgemeine regionale Entwicklung des Renditeanspruchs sowie auf relevanten örtlichen Gegebenheiten für den betreffenden Immobilientyp.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Schwankungen im Renditeanspruch würden folgende

Immobilienwerte ergeben (in DKK):

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Anstieg des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	53.318.276	53.209.081
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% <i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>	57.267.778	57.092.955

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
7 Andre tilgodehavender		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab	89.159	132.416
<i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab, tidligere år	0	128.889
<i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten, Vorjahr</i>		
Tilgodehavende hos lejer	117.487	0
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	15.646	32.775
<i>Guthaben an Dänischer Umsatzsteuer</i>		
Andre tilgodehavender i alt	222.292	294.080
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
8 Egenkapital		
<i>Eigenkapital</i>		
Stamkapital udgør:		
<i>Das Stammkapital beläuft sich auf:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 18.385	18.385.440	18.385.440
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 18.385</i>		
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
<i>Der Baranteil des Stammkapitals beträgt:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.550, primo	16.549.680	16.549.680
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 16.550, Jahresanfang</i>		
Ændring i året	0	0
<i>Änderung im Jahresverlauf</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.550, ultimo	16.549.680	16.549.680
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 16.550, Jahresende</i>		
Indbetalinger der ikke fragår i resthæftelsen	7.822.500	7.822.500
<i>Einlagen werden nicht von Resthaftung abgezogen</i>		
Resthæftelse i alt	9.658.260	9.658.260
<i>Resthaftung insgesamt</i>		
Pr. anpart	9.658	9.658
<i>Pro Anteil</i>		
Overført resultat		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	3.267.293	3.739.102
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	3.421.252	-471.809
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>		
Overført resultat, ultimo	6.688.545	3.267.293
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>		
Egenkapital i alt	23.238.225	19.816.973
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
9 Prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg</i>		
Prioritetsgæld, M.M. Warburg, til optagelseskurs <i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg, zum Aufnahmekurs</i>	26.335.983	28.189.221
Prioritetsgæld, M.M. Warburg, nominelt EUR <i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg, Nennwert in EUR</i>	3.529.346	3.777.703
Værdiregulering, primo <i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>	2.143.158	15.660
Årets værdiregulering, renterelateret <i>Wertberichtigung im Jahresverlauf, zinsatzbezogen</i>	-553.170	2.217.632
Årets værdiregulering, valutakursrelateret <i>Wertberichtigung im Jahresverlauf, währungskursbezogen</i>	75.488	-90.134
Værdiregulering, ultimo <i>Wertberichtigung, Jahresende</i>	1.665.476	2.143.158
Dagsværdi, ultimo <i>Tageswert, Jahresende</i>	28.001.459	30.332.379
Prioritetsgæld, M.M. Warburg, dagsværdi EUR <i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg, Tageswert in EUR</i>	3.752.289	4.074.961
<u>Langfristet del:</u> <u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	26.101.417	28.483.710
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	26.101.417	28.483.710
<u>Kortfristet del:</u> <u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	1.900.042	1.848.669

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
10 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Hypothekensschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>		
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, til optagelseskurs <i>Hypothekensschulden, Ringkjøbing Landbobank, zum Aufnahmekurs</i>	3.973.353	4.966.677
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, nominelt EUR <i>Hypothekensschulden, Ringkjøbing Landbobank, Nennwert in EUR</i>	533.336	666.668
Værdiregulering, primo <i>Wertberichtigung, Jahresanfang</i>	-4.267	2.462
Årets værdiregulering, renteværdirelateret <i>Wertberichtigung im Jahresverlauf, zinssatzbezogen</i>	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret <i>Wertberichtigung im Jahresverlauf, währungskursbezogen</i>	10.934	-6.729
Værdiregulering, ultimo <i>Wertberichtigung, Jahresende</i>	6.667	-4.267
Dagsværdi, ultimo <i>Tageswert, Jahresende</i>	3.980.020	4.962.410
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, dagsværdi EUR <i>Hypothekensschulden, Ringkjøbing Landbobank, Tageswert in EUR</i>	533.336	666.668
<u>Langfristet del:</u> <i>Langfristiger Teil:</i>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	2.985.030	3.969.940
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	2.985.030	3.969.940
<u>Kortfristet del:</u> <i>Kurzfristiger Teil:</i>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	994.990	992.470

**NOTER
ANHANG**

	2015 dkk	2014 dkk
11 Anden gæld		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Berlin I ApS <i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Berlin I ApS</i>	157.969	153.343
Skyldig tysk moms <i>Geschuldete Deutsche Umsatzsteuer</i>	66.195	51.697
Skyldige omkostninger <i>Geschuldete Aufwendungen</i>	69.783	43.876
Anden gæld i alt	293.947	248.916
<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

*Verpfändungen, Sicherheiten und
Eventualverbindlichkeiten*

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 55.223 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Sicherheitsleistungen

Aktiva mit einem Buchwert von t.dkk 55.223 sowie der nicht eingezahlte Teil des Stammkapitals sind für die Finanzierungsquellen der Gesellschaft als Sicherheit gestellt worden.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Andere Verbindlichkeiten

Die Kommanditgesellschaft hat keine Kautions-, Garantie- oder sonstigen Eventualverbindlichkeiten auf sich genommen, abgesehen von dem, was für eine Immobiliengesellschaft üblich ist und im Übrigen aus dem Jahresbericht und dem Anhang hervorgeht.