

## **K/S Berlin I**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018** *Jahresbericht 2018*

(15. regnskabsår)  
*(15. Geschäftsjahr)*

CVR-nr. 28104537

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. marts 2019  
*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 26. März 2019*

-----  
Astrid Meldgaard Anthonisen  
dirigent  
*Versammlungsleiter*

**INDHOLDSFORTEGNELSE*****INHALTSVERZEICHNIS***

	Side <i>Seite</i>
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i>	4 - 8
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	9
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	10
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	11 - 14
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	15
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2018 - Aktiva</i>	16
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2018 - Passiva</i>	17
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	18 - 26

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 2018 for K/S Berlin I.

*Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2018 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 26. marts 2019  
*Kopenhagen, am 26. März 2019*

I bestyrelsen:  
*Im Aufsichtsrat:*

---

Flemming Haugaard Kristensen (formand/Vorsitzender)

---

Hans Egon Rasmussen

---

Engelbert Mathias Glaser

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Til kapitalejerne i K/S Berlin I****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin I for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Für die Gesellschafter der K/S Berlin I****Schlussfolgerung**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Berlin I für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018 geprüft, der Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang umfasst. Der Jahresabschluss wird gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

*Nach unserem Ermessen vermittelt der Jahresabschluss im Einklang mit dem Gesetz über Jahresabschlüsse ein tatsächliches Bild der Aktiva und Passiva und der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018.*

**Grundlage der Schlussfolgerung**

*Wir haben unsere Wirtschaftsprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im betreffenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks, "Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses", näher beschrieben. Gemäß internationalen Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA-Standards) und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Standards und Anforderungen erfüllt haben. Der erzielte prüferische Nachweis ist unseres Erachtens hinreichend und bildet eine geeignete Grundlage für unsere Schlussfolgerung.*

**Hervorheben zu bestimmten Aspekten des Jahresabschlusses**

Wir weisen auf den Anhang 1 zum Jahresabschluss hin, aus dem hervorgeht, dass Unsicherheit bei der Berechnung und Bemessung der Immobilie besteht. Unsere Konklusion ist in diesem Punkt unverändert.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

#### **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. Fejlinformation 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:

#### **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.*

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Weiterführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit es relevant ist, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf der Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung entweder beabsichtigt, die Gesellschaft abzuwickeln bzw. den Betrieb einzustellen, oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.*

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

*Unsere Zielsetzung besteht darin, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentliche Fehlinformation enthält, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und einen Bestätigungsvermerk mit einer Schlussfolgerung abzugeben. Hochgradige Sicherheit ist ein hohes Niveau an Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass eine Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, etwaige wesentliche Fehlinformationen, falls solche vorhanden sind, in allen Fällen aufdecken wird. Fehlinformationen können infolge von arglistiger Täuschung oder Irrtum entstehen und können als wesentlich erachtet werden, wenn angemessen zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.*

*Im Zuge einer Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachgerechte Einschätzungen vor und wahren während der Wirtschaftsprüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:*

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

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

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

– identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformation im Jahresabschluss, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und gestalten und veranstalten Prüfaktionen als Reaktion auf diese Risiken und erzielen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Schlussfolgerung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformation nicht entdeckt wird, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörungen, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder das Übergehen interner Kontrollen umfassen.

– gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrollen, die für die Wirtschaftsprüfung relevant sind, um Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft äußern zu können.

– nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze sachgemäß sind und ob die bilanziellen Veranschlagungen und damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, angemessen sind.

– gelangen wir zu einer Schlussfolgerung, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs sachgerecht ist und ob auf der Grundlage des erzielten prüferischen Nachweises wesentliche Unsicherheit in Verbindung mit Ereignissen oder Umständen besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, falls die Angaben dieser Art unzureichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

- 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 bl.a. 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.

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

– nehmen wir Stellung zu Präsentation, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie auch dazu, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Vorfälle in solcher Weise widerspiegelt, dass hiervon ein tatsächliches Bild vermittelt wird.

Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die Termine der Wirtschaftsprüfung sowie über bedeutende prüferische Beobachtungen, einschließlich etwaiger, von uns bei der Wirtschaftsprüfung identifizierter bedeutender Mängel der internen Kontrollen.

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung**

Für den Bericht der Geschäftsleitung ist die Geschäftsleitung verantwortlich.

Unsere Schlussfolgerung über den Jahresabschluss bezieht den Bericht der Geschäftsleitung nicht ein, und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.

Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung wesentliche Inkonsistenz mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Wirtschaftsprüfung gewonnenen Kenntnissen aufweist, oder ob er anderweit wesentliche Fehlinformation zu enthalten scheint.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)**

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.

Risskov, den 26. marts 2019

*Risskov, 26. März 2019*

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr.: 32285201

Kaj Kromann Laschewski  
Statsautoriseret revisor

*Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer*  
mne32783

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung  
(fortgesetzt)**

*In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse enthält.*

*Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt ist. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentliche Fehlinformation gefunden.*

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
**INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN**

<b>Selskabet</b> <i>Die Gesellschaft</i>	K/S Berlin I c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28104537 Hjemsted: København <i>Geschäftssitz:</i> Kopenhagen Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 <i>Geschäftsjahr:</i> 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018
<b>Komplementar</b> <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Berlin I ApS
<b>Bestyrelse</b> <i>Aufsichtsrat</i>	Flemming Haugaard Kristensen (formand/Vorsitzender) Hans Egon Rasmussen Engelbert Mathias Glaser
<b>Selskabsadm.</b> <i>Gesellschaftsverw.</i>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b> <i>Wirtschaftsprüfung</i>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. tv. 8240 Risskov CVR.nr.: 32285201

**LEDELSESBERETNING****BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG****Væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommene Lankwitzer Strasse 3, D-12107 Berlin og Tiergarten Rotenbachstrasse 57, D-13089 Berlin-Pankow, Tyskland.

**Resultat for regnskabsåret 2018**

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 485.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.238.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.723.

**Egenkapital pr. 31. december 2018**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 26.123. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 17.686.

**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**

Ejendommen i Rothenbachstrasse forventes solgt i 2019 til samme værdi, som den er målt til pr. 31. december 2018. Prioritetsgæld hos M.M. Warburg er blevet forlænget til 31. marts 2020. Der er herudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

**Hauptaktivität**

Die Hauptaktivität des Unternehmens besteht aus der Vermietung von Immobilien an Lankwitzer Strasse 3, D-12107 Berlin und Tiergarten Rotenbachstrasse 57, D-13089 Berlin-Pankow, Deutschland.

**Ergebnis des Geschäftsjahres 2018**

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertregulierung usw. beträgt t.dkk 485.

Die Berichtigung der Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich netto auf Einnahmen in Höhe von t.dkk 3.238.

Das Jahresergebnis weist einen Überschuss in Höhe von t.dkk 3.723 auf.

**Eigenkapital zum 31. Dezember 2018**

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 beträgt t.dkk 26.123. Nicht eingerechnet ist hierbei die nicht eingezahlte Resthaftung der Kommanditisten in Höhe von t.dkk 17.686.

**Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung**

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

**Ergebnisse nach Abschluss des Geschäftsjahres**

Die Immobilie in der Rothenbachstraße wird voraussichtlich im Jahr 2019 zum Wert verkauft, wie sie bis zum 31. Dezember 2018 bewertet wurde. Hypothekenschuld bei M.M. Warburg ist bis zum 31. März 2020 verlängert. Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine übrigen Umstände eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresberichtes von wesentlicher Bedeutung wären.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

**Generelt**

Årsrapporten for K/S Berlin I for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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.

**Allgemeines**

*Der Jahresbericht für die K/S Berlin I für 2018 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie einzelnen Regeln der Klasse C und gemäß dem Gesellschafts-vertrag der Kommandit-gesellschaft erstellt worden.*

*Der Jahresbericht wurde nach denselben Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätzen erstellt wie im Vorjahr und entspricht in der Hauptsache Folgendem:*

**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.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

**Generelt om indregning og måling (fortsat)**

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.

**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 746,73 (744,49 pr. 31.12.2017).

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

**Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung (fortgesetzt)**

*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.*

**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 746,73 bemessen (744,49 am 31.12.2017).*

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

#### **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.

#### **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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### **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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### **DIE BILANZ**

##### **Anlagevermögen**

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

*Der Tageswert für Investitionsimmobilien wird unter Verwendung eines renditebasierten Modells ermittelt, bei dem die erwarteten künftigen Geldflüsse für ein Normaljahr in Kombination mit einem Renditeanspruch als Grundlage für den Tageswert der Immobilie dienen. Man geht bei den Berechnungen von einem veranschlagten Normaljahr aus. Berücksichtigt werden bei dieser Normaljahr-Veranschlagung die Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten und Instandhaltung. Das Betriebsergebnis des Normaljahres wird durch den veranschlagten Renditeanspruch geteilt, woraus sich der Tageswert der Immobilie ergibt.*

##### **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**

*Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.*

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

	Note <i>Anhang</i>	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		2.591.521	3.204.430
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	2	-814.032	-415.384
<b>Nettoleje</b> <i>Nettomiete</i>		<b>1.777.489</b>	<b>2.789.046</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	3	-781.965	-722.449
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		<b>995.524</b>	<b>2.066.597</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzeinkünfte</i>	4	15.773	2
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	5	-526.106	-859.586
<b>Resultat før værdiregulering</b> <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		<b>485.191</b>	<b>1.207.013</b>
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	6	3.237.939	-5.230.508
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>JAHRESERGEBNIS</i>		<b>3.723.130</b>	<b>-4.023.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		3.723.130	-4.023.495
		3.723.130	-4.023.495

**BALANCE PR. 31. december 2018****BILANZ zum 31. Dezember 2018****AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2018 <u>dkk</u>	31.12.2017 <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Anlagevermögen</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	7	15.107.841	37.200.676
<i>Investitionsimmobilien</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.107.841</b>	<b>37.200.676</b>
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>15.107.841</b>	<b>37.200.676</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<hr/>	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver under salg</b>			
<i>Aktiva im verkaufsprozess</i>			
Investeringsejendom under salg		25.388.820	0
<i>Investitionsimmobilie im verkaufsprozess</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Aktiver under salg i alt</b>		<b>25.388.820</b>	<b>0</b>
<i>Aktiva im verkaufsprozess insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	8	278.625	140.975
<i>Sonstige Forderungen</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>278.625</b>	<b>140.975</b>
<i>Forderungen insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	9	<b>4.977.315</b>	<b>5.781.117</b>
<i>Flüssige Mittel</i>		<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>30.644.760</b>	<b>5.922.092</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>45.752.601</b>	<b>43.122.768</b>
<b>AKTIVA INSGESAMT</b>		<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. december 2018***BILANZ zum 31. Dezember 2018***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
<b>Egenkapital</b>			
<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>	10	699.380	1.699.380
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	10	25.423.847	21.700.717
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>26.123.227</b>	<b>23.400.097</b>
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<i>Verbindlichkeiten</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Hypothekenschulden, M.M. Warburg</i>	11	0	15.491.792
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>	12	1.991.327	992.703
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.991.327</b>	<b>16.484.495</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Hypothekenschulden M.M. Warburg</i>	11	16.400.771	1.992.247
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>	12	497.815	992.643
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	13	739.461	253.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.638.047</b>	<b>3.238.176</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>19.629.374</b>	<b>19.722.671</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>			
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>45.752.601</b>	<b>43.122.768</b>
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>			
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung</i>	1		
Personaleforhold <i>Personelle Umstände</i>	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	15		

**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.

**Unsicherheiten 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.*

	<u>2018</u> <u>dkk</u>	<u>2017</u> <u>dkk</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Ejendomsadministrationshonorar <i>Honorar für Immobilienverwaltung</i>	64.873	74.952
Vedligeholdelse <i>Instandhaltung</i>	96.487	72.706
Vedligeholdelsestilskud <i>Baukostenzuschuss</i>	560.048	0
Markedsføringstilskud <i>Zuschuss zu Marketing</i>	0	74.344
Ejerandel fællesomkostninger <i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>	92.624	127.197
Ejerandel fællesomkostninger, regulering tidligere år <i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten, regulierung der Vorjahre</i>	0	66.185
<b>Driftsomkostninger i alt</b> <b><i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i></b>	<b><u>814.032</u></b>	<b><u>415.384</u></b>

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar <i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>	132.648	129.828
Revision, Danmark <i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>	17.200	16.750
Regnskabsudarbejdelse <i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>	12.500	12.500
Revision, Tyskland <i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>	29.073	17.875
Direktionshonorar <i>Aufsichtsrats honorar</i>	8.915	8.915
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung des Aufsichtsrats</i>	3.219	3.219
Omkostninger vedr. salg af ejendom <i>Maklerhonorar</i>	300.000	513.351
Genudlejningshonorar <i>Relethonorar</i>	258.824	0
Låneomkostninger <i>Kreditkosten</i>	0	7.438
Gebyrer m.v. <i>Gebühren u.Ä.</i>	10.817	7.526
Diverse omkostninger <i>Sonstige Aufwendungen</i>	8.769	5.047
<b>Administrationsomkostninger i alt</b> <i>Verwaltungskosten insgesamt</i>	<b>781.965</b>	<b>722.449</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzeinkünfte</i>		
Renter, øvrige <i>Zinsen, sonstige</i>	0	2
Kursgevinst, valuta <i>Kursgewinn, Devisen</i>	15.773	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b> <i>Finanzeinkünfte insgesamt</i>	<b>15.773</b>	<b>2</b>

**NOTER**  
**ANHANG**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld, M.M. Warburg <i>Zinsen, Hypothekenschulden, M.M. Warburg</i>	422.925	485.519
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank <i>Zinsen, Hypothekenschulden, Ringkjøbing Landbobank</i>	88.483	112.561
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank <i>Zinsen, Kontokorrentkredit, Ringkjøbing Landbobank</i>	2.178	4.562
Renter, kreditinstitutter <i>Zinsen, Kreditinstitute</i>	4.143	0
Omkostning ved ekstraordinært afdrag M.M. Warburg <i>Vorfälligkeitsentgelt, Hypothekenschulden, M.M. Warburg</i>	0	246.519
Renter, komplementarselskab <i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>	8.377	8.052
Kurstab, valuta <i>Kursverlust, Devisen</i>	0	2.373
<b>Finansielle omkostninger i alt</b> <i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>	<b>526.106</b>	<b>859.586</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 <i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 7</i>	3.174.505	-5.227.870
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7 <i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 7</i>	121.480	52.466
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 11</i>	-51.799	-50.224
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 12 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 12</i>	-6.247	-4.880
<b>Værdireguleringer i alt</b> <i>Wertberichtigungen insgesamt</i>	<b>3.237.939</b>	<b>-5.230.508</b>

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anskaffessum, primo	38.517.687	38.517.687
<i>Anschaffungspreis, Jahresanfang</i>		
Afgang i året (i salgsproces)	-22.008.141	0
<i>Abgänge im Jahresverlauf (im Verkaufsprozess)</i>		
Anskaffessum, ultimo	16.509.546	38.517.687
<i>Anschaffungspreis, Jahresende</i>		
Anskaffessum, ultimo, EUR	2.208.682	5.152.978
<i>Anschaffungspreis, Jahresende, EUR</i>		
Regulering til dagsværdi, primo	-1.317.011	3.858.393
<i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresanfang</i>		
Afgang i året (i salgsproces)	-3.380.679	0
<i>Abgänge im Jahresverlauf (im Verkaufsprozess)</i>		
Årets regulering, afkastrelateret	3.174.505	-5.227.870
<i>Berichtigung im Jahre, renditebezogen</i>		
Årets regulering, valutakursrelateret	121.480	52.466
<i>Berichtigung im Jahre, währungskursbezogen</i>		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-1.401.705	-1.317.011
<i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresende</i>		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>15.107.841</b>	<b>37.200.676</b>
<i>Tageswert, Jahresende</i>		
Dagsværdi, ultimo, EUR	2.023.200	4.996.800
<i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
<i>Angewandte Schlüsselfaktoren bei der Berechnung des Tageswerts mit einem renditebasierten Modell:</i>		
Nettolejeindtægt, EUR	112.400	312.300
<i>Netto-Mieteinnahmen, EUR</i>		
Driftsomkostninger, EUR	-12.009	-33.366
<i>Betriebskosten, EUR</i>		
Afkastkrav	4,96%	5,58%
<i>Renditeanspruch</i>		
Gennemsnitlig faktor	18,0	16,0
<i>Durchschnittlich Faktor</i>		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
<i>Schwankungen im Renditeanspruch würden folgende Immobilienwerte ergeben (in DKK):</i>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	14.383.174	35.606.066
<i>Immobilienwert bei einem Anstieg des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>		
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	15.909.405	38.944.811
<i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>		

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

*Der Renditeanspruch ist unter Berücksichtigung der Lage und des Vermietungsgrades der Immobilie bestimmt worden, einschließlich der Bedingungen und Konditionen in Mietverträgen.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018 dkk</b>	<b>2017 dkk</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab <i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten</i>	110.876	105.151
Tilgodehavende hos lejere <i>Forderungen an Mieter</i>	0	7.342
Tilgodehavende tysk moms <i>Guthaben an Deutscher Umsatzsteuer</i>	20.019	0
Tilgodehavende dansk moms <i>Guthaben an Dänischer Umsatzsteuer</i>	147.730	16.232
Tilgodehavende øvrige <i>Forderungen im Übrigen</i>	0	12.250
<b>Andre tilgodehavender i alt</b> <i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>	<b>278.625</b>	<b>140.975</b>
<b>9 Likvide beholdninger</b>		
<i>Flüssige Mittel</i>		
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>	683.617	941.932
Likvide beholdninger, deponeret til fordel for M.M. Warburg <i>Flüssige Mittel, zu Gunsten Hypothekenbank M.M. Warburg hinterlegt</i>	4.293.698	4.839.185
<b>Likvide beholdninger i alt</b> <i>Flüssige Mittel insgesamt</i>	<b>4.977.315</b>	<b>5.781.117</b>

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018 dkk</b>	<b>2017 dkk</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
<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. 1.699, primo	1.699.380	16.549.680
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 1.699, Jahresanfang</i>		
Ændring i året	-1.000.000	-14.850.300
<i>Änderung im Jahresverlauf</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 699, ultimo	699.380	1.699.380
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 699, Jahresende</i>		
Resthæftelse i alt	17.686.060	16.686.060
<i>Resthaftung insgesamt</i>		
Pr. anpart	17.686	16.686
<i>Pro Anteil</i>		
<b>Overført resultat</b>		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	21.700.717	25.724.212
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Overført af årets resultat	3.723.130	-4.023.495
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>		
Overført resultat, ultimo	25.423.847	21.700.717
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>		
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.123.227</b>	<b>23.400.097</b>
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018 dkk</b>	<b>2017 dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld, M.M. Warburg</b>		
<i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg</i>		
Prioritetsgæld, M.M. Warburg, til optagelseskurs	16.389.130	17.524.197
<i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg, zum Aufnahmekurs</i>		
Prioritetsgæld, M.M. Warburg, nominelt EUR	2.196.346	2.348.458
<i>Hypothekenskulden, M.M. Warburg, Nennwert in EUR</i>		
Kursregulering, primo	-40.158	-90.382
<i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	51.799	50.224
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
Kursregulering, ultimo	11.641	-40.158
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>16.400.771</b>	<b>17.484.039</b>
<i>Kurswert, Jahresende</i>		
<u>Langfristet del:</u>		
<u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
<i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	15.491.792
<i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
Langfristet del i alt	0	15.491.792
<i>Langfristiger Teil insgesamt</i>		
<u>Kortfristet del:</u>		
<u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	16.400.771	1.992.247
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank</b>		
<i>Hypothekenskulden, Ringkjøbing Landbobank</i>		
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, til optagelseskurs	2.484.255	1.986.706
<i>Hypothekenskulden, Ringkjøbing Landbobank, zum Aufnahmekurs</i>		
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, nominelt EUR	333.339	266.672
<i>Hypothekensschulden, Ringkjøbing Landbobank, Nennwert in EUR</i>		
Kursregulering, primo	-1.360	-6.240
<i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>		
Årets kursregulering	6.247	4.880
<i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>		
Kursregulering, ultimo	4.887	-1.360
<i>Kursberichtigung, Jahresende</i>		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>2.489.142</b>	<b>1.985.346</b>
<i>Kurswert, Jahresende</i>		
<u>Langfristet del:</u>		
<u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
<i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.991.327	992.703
<i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>		
Langfristet del i alt	1.991.327	992.703
<i>Langfristiger Teil insgesamt</i>		
<u>Kortfristet del:</u>		
<u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	497.815	992.643
<i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	2018 dkk	2017 dkk
<b>13 Anden gæld</b>		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Berlin I ApS <i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Berlin I ApS</i>	175.926	169.114
Gæld til lejer <i>Schulden bei Mieter</i>	17.043	0
Skyldig tysk moms <i>Geschuldete Deutsche Umsatzsteuer</i>	0	20.417
Skyldige omkostninger <i>Geschuldete Aufwendungen</i>	546.492	63.755
	739.461	253.286
<b>Anden gæld i alt</b> <i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**Personelle Umstände**

*Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.*

**15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

*Verpfändungen, Sicherheiten und  
Eventualverbindlichkeiten*

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 40.497 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Sicherheitsleistungen**

*Aktiva mit einem Buchwert von t.dkk 40.497 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.*