

# K/S Alfeld

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 14 27 42

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2017

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                        | 3           |
| Ledelsespåtegning                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 7           |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8           |
| Resultatopgørelse                          | 11          |
| Balance                                    | 12          |
| Noter                                      | 14          |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Alfeld

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 14 27 42

Hjemstedskommune: Holstebro

12. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Selskabets komplementar

Komplementar Alfeld ApS

### Bestyrelse

Henrik Forslund

Bo Jacobsen

Michael Rindom Krogsgaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Alfeld.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 20. april 2017

### Bestyrelse

Henrik Forslund

Bo Jacobsen

Michael Rindom Krogsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Alfeld

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Alfeld for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### 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 regnskabet. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 20. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets formål er at eje 94% af Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds i Alfeld KG. Dette selskab ejer en erhvervsjendom beliggende i Tyskland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 8.399.105 kr.

Bestyrelsen anser det opnåede resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 29.009.098 kr. pr. 31. december 2016.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer positiv drift i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til tidligere år, er som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen:

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortiserede låneomkostninger.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Balancen:

### Investeringsejendom

Investeringer i ejendomme 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. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendom".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Gæld til kreditinstitutter

Finanslån indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes finanslån til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finanslån er indregnet til statusdagens valutakurs. Den herved og den ved afdrag fremkomne kursregulering i forhold til hjemtagelsesværdien medtages i resultatopgørelsen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Øvrige gældsforpligtelser omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statutidspunktet.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

### Gewinn- und Verlustrechnung

|  | Note | 2016             | 2015             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b><br><i>Bruttoverdienst</i>                                   |      | 4.032.920        | 4.213.763        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom<br><i>Abschreibungen</i>                  | 2    | 5.947.520        | 0                |
| <b>Resultat før finansiering</b><br><i>Ergebnis vor Finanzkosten</i>                 |      | 9.980.440        | 4.213.763        |
| Finansielle indtægter<br><i>Finanzerträge</i>  |      | 3.201            | 21.767           |
| Finansielle omkostninger<br><i>Finanzaufwendungen</i>                                |      | -1.584.535       | -2.363.452       |
| <b>Årets resultat</b><br><i>Jahresgewinn</i>   |      | <b>8.399.105</b> | <b>1.872.078</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b><br><i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i> |      |                  |                  |
| Overført resultat<br><i>Übertrag Jahresgewinn</i>                                    |      | 8.399.105        | 1.872.078        |
|  |      | <b>8.399.105</b> | <b>1.872.078</b> |

**Balance***Bilanz*

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                     |             |                   |                   |
| <i>AKTIVA</i>                                      |             |                   |                   |
| Investeringsejendomme                              | 3           | 69.883.360        | 64.177.500        |
| <i>Als Finanzinvestitioen gehaltene Immobilien</i> |             |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b>69.883.360</b> | <b>64.177.500</b> |
| <i>Summe Sachanlagen</i>                           |             |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         |             | <b>69.883.360</b> | <b>64.177.500</b> |
| <i>Summe Anlagewerte</i>                           |             |                   |                   |
| Andre tilgodehavender                              |             | 284.794           | 238.660           |
| <i>Andere Guthaben</i>                             |             |                   |                   |
| Tilgodehavende leje                                |             | 0                 | 50.074            |
| <i>Guthaben, Miete</i>                             |             |                   |                   |
| Tilgodehavende investorindskud                     | 4           | 0                 | 14.874            |
| <i>Forderungen Anleger Einlagen</i>                |             |                   |                   |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 24.004            | 7.241             |
| <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>                  |             |                   |                   |
| Likvide beholdninger                               |             | 15.732            | 109.875           |
| <i>Zahlungsmittel</i>                              |             |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     |             | <b>324.530</b>    | <b>420.724</b>    |
| <i>Summe Umsatzaktiva</i>                          |             |                   |                   |
| <b>Aktiver i alt</b>                               |             | <b>70.207.890</b> | <b>64.598.224</b> |
| <i>Summe Aktiva</i>                                |             |                   |                   |

**Balance****Bilanz**

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |             |                   |                   |
| <b>PASSIVA</b>  |             |                   |                   |
| Kontant andel af stamkapital<br><i>Baranteil des Stammkapitals</i>                                  | 5           | 14.035.605        | 13.485.600        |
| Overført resultat<br><i>Übertrag Jahresgewinn</i>   | 6           | 14.973.493        | 6.917.970         |
| <b>Egenkapital i alt</b><br><i>Summe Eigenkapital</i>   |             | <b>29.009.098</b> | <b>20.403.570</b> |
| Gæld til kreditinstituter<br><i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>                            | 7           | 33.522.602        | 8.143.750         |
| Forudbetaling<br><i>Geleistete Anzahlungen</i>  |             | 0                 | 28.303            |
| Anden langfristet gæld<br><i>Sonstige Langfristige Verbindlichkeiten</i>                            |             | 166.744           | 161.885           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b><br><i>Summe Langfristige Verbindlichkeit</i>           |             | <b>33.689.346</b> | <b>8.333.938</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld<br><i>Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten</i>  | 7           | 2.469.410         | 2.925.000         |
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>           |             | 0                 | 32.683.451        |
| Kassekredit<br><i>Bankschulden</i>  |             | 4.704.984         | 0                 |
| Kreditorer<br><i>Gläubiger</i>  |             | 118.080           | 87.898            |
| Øvrige gældsforpligtelser<br><i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>                                      |             | 216.972           | 164.367           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b><br><i>Summe Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>         |             | <b>7.509.446</b>  | <b>35.860.716</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b><br><i>Summe Verbindlichkeiten</i>                                   |             | <b>41.198.792</b> | <b>44.194.654</b> |
| <b>Passiver i alt</b><br><i>Summe Passiva</i>   |             | <b>70.207.890</b> | <b>64.598.224</b> |
| <b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b><br><i>Verpfändungen und Eventualverbindlichkeiten</i> | 8           |                   |                   |

## Noter

### Anmerkungen

#### 1 Særlige risici

##### Besondere Risiken

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer:

*Die Aktivitäten der Gesellschaft sind mit einer Reihe von Risiken verbunden:*

##### Drifts- og markedsrisici

##### Betriebs- und Marktrisiken

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

*Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriestätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.*

##### Finansielle risici

##### Finanzielle Risiken

Ejendommen er finansieret med et banklån i EUR på DKK 30.972.305 mio. via Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds i Alfeld KG. Lånet er fastforrentet. Herudover har selskabet et variabelt forrentet banklån i EUR på DKK i alt 5.019.707 mio. og en kassekredit i EUR på DKK 4.119.303 mio. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udvikling i den generelle udvikling i renteniveauet.

*Der Immobilie ist mit ein Darlehen in EUR in Höhe von DKK 30.972.305 Mill. Mit einem Festzins, durch Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds in Alfeld KG finanziert. Ferner hat die Gesellschaft ein variabel verzinsliche Bankdarlehen in EUR in DKK insgesamt 5.019.707 Mill. und mit einem Kontokorrent in EUR in Höhe von DKK insgesamt 4.119.303 Mill. Der Gesellschaft ist somit in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.*

#### 2 Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af ejendom

|  | 2016             | 2015     |
|--|------------------|----------|
|  | 5.947.520        | 0        |
|  | <b>5.947.520</b> | <b>0</b> |

## Noter

### Anmerkungen

|  | 2016              | 2015              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>3 Investeringsejendom</b>   |                   |                   |
| <i>Als Finanzinvestitioen gehaltene Immobilien</i>                   |                   |                   |
| Kostpris 01.01.<br><i>Kostenpreis 01.01.</i>                         | 69.358.309        | 69.358.309        |
| <b>Kostpris 31.12.</b><br><i>Kostenpreis 31.12.</i>                  | <b>69.358.309</b> | <b>69.358.309</b> |
| Værdireguleringer 01.01<br><i>Wertberechtigungen 01.01.</i>          | -5.180.809        | -5.343.349        |
| Årets værdiregulering<br><i>Abschreibungen des Wertbeichtigungen</i> | 5.947.520         | 0                 |
| Årets kursregulering<br><i>Kursregulierung des Geschäftsjahres</i>   | -241.660          | 162.540           |
| <b>Værdiregulering 31.12.</b><br><i>Wertberechtigungen 31.12.</i>    | <b>525.051</b>    | <b>-5.180.809</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b><br><i>Bestand 31.12.</i>         | <b>69.883.360</b> | <b>64.177.500</b> |
| Anvendt afkastprocent ved værdiberegning                             | 6,25%             | 7,00%             |

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

*Bei der Aufstellung des Jahres-abschlusses hat die Geschäfts-führung zusammen mit der Verwaltung der Gesellschaft ein buchhalterisches Ermessen und Schätzung für Einbeziehung und Wertansätze der Aktiva und der Passiva der Gesellschaft vor-genommen.*

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2016 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.*

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.966 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 4.966.

*Die zu erwartenden Mieteinnahmen beliefen sich auf DKK 4.966 mit einer geschätzten Leerstand von 0 Prozent realisiert. - das entspricht eine Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 4.966 DKK.*

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 587 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 4.379.

*Das bereinigte Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten von DKK 587 stellt somit die betrieblichen Erträge des Immobilien netto 4.379 DKK.*

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

*Das Ertragsanspruch, die unter der Bestimmung des beizulegenden des Zeitwert, ist 6,25% und wird jährlich Typ basieren auf Entwicklungen auf dem Markt, Immobilie, usw.*

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

*Die Auswirkungen auf den Immobilienwert und das Eigenkapital der Gesellschaft von der Änderung der Rendite der Immobilie ist im folgenden Schema dargestellt.*

**Noter***Anmerkungen*

| Afkastkrav | Værdi af ejendommen | Egenkapital (kr.) |
|------------|---------------------|-------------------|
| 6,00%      | 72.857.120          | 31.982.858        |
| 6,25%      | 69.883.360          | 29.009.098        |
| 6,50%      | 67.653.040          | 26.778.778        |

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

*Die Schätzungen basieren auf historischen Daten und Annahmen als angemessen angesehen, die jedoch von Natur aus ungewiss und schwer vorherzusagen .*

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

*Es ist der Administrator und der Geschäftsführer des Gesellschaft, die diese Schätzungen haben des beizulegenden Zeitwerts, und glaube es spiegelt den aktuellen Marktniveau .*

|   | <u>2016</u> | <u>2015</u>   |
|---|-------------|---------------|
| <b>4 Tilgodehavende investorindskud</b>                           |             |               |
| <i>Forderungen Anleger Einlagen</i>                               |             |               |
| Indskud fra kommanditister, forfalden                             | 0           | 14.874        |
| <i>Die Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten, überfällig</i> |             |               |
|   | <u>0</u>    | <u>14.874</u> |



**Noter***Anmerkungen*

|   | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>5</b>  |                   |                   |
| <b>Kontant andel af stamkapitalen</b>   |                   |                   |
| <i>Baranteil des Stammkapitals</i>  |                   |                   |
| Saldo 01.01.  | 13.485.600        | 12.235.600        |
| <i>Saldo 01.01.</i>   |                   |                   |
| Indbetaling i året  | 550.005           | 1.250.000         |
| <i>Die Zahlung in Jahren</i>  |                   |                   |
| Saldo 31.12.  | <u>14.035.605</u> | <u>13.485.600</u> |
| <i>Saldo 31.12.</i>   |                   |                   |
| Den hertil svarende stamkapital udgør<br>370 kommanditistanparter a 100.000 kr.       | <u>37.000.000</u> |                   |
| <i>Das entsprechende Stammkapital entspricht 370 Kommanditanteile von 100.000 kr.</i> |                   |                   |
| <b>6</b>  |                   |                   |
| <b>Overført resultat</b>  |                   |                   |
| <i>Übertrag Jahresgewinn</i>  |                   |                   |
| Saldo 01.01.  | 6.917.970         | 4.882.369         |
| <i>Saldo 01.01.</i>   |                   |                   |
| Overført, jf. resultatdisponeringen   | 8.399.105         | 1.872.078         |
| <i>Übertrag, vgl. Gewinnverteilung</i>  |                   |                   |
| Regulering til tidligere år   | -204.720          | 0                 |
| <i>Differenzen</i>  |                   |                   |
| Valutakursregulering  | -138.862          | 163.523           |
| <i>Währungsdifferenzen</i>  |                   |                   |
|   | <u>14.973.493</u> | <u>6.917.970</u>  |

**Noter***Anmerkungen*

|  | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>7</b>   |                   |                   |
| <b>Gæld til kreditinstituter</b>   |                   |                   |
| <i>Schulden zu Kreditinstituten</i>  |                   |                   |
| Gæld til kreditinstituter  | 35.992.012        | 11.068.750        |
| <i>Schulden zu Kreditinstituten</i>  |                   |                   |
|  | <u>35.992.012</u> | <u>11.068.750</u> |
| <br>   |                   |                   |
| Heraf forfalder indenfor 1 år  | -2.469.410        | -2.925.000        |
| <i>Davon fällig innerhalb 1 Jahre</i>  |                   |                   |
|  | <u>33.522.602</u> | <u>8.143.750</u>  |
| <br>   |                   |                   |
| Efter 5 år eller senere forfalder  | -23.644.961       | 0                 |
| <i>Fällig nach 5 Jahre oder später</i>   |                   |                   |
|  | <u>35.992.012</u> | <u>11.068.750</u> |
| <br>   |                   |                   |
| Nominel restgæld udgør   | <u>35.992.012</u> | <u>11.068.750</u> |
| <i>Nominal ausstehenden Schulden Form</i>  |                   |                   |
| <br>   |                   |                   |
| <b>8</b>   |                   |                   |
| <b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>  |                   |                   |
| <i>Verpfändungen und Eventualverbindlichkeiten</i>   |                   |                   |
| Til sikkerhed for lån er der håndpant/transport i:   |                   |                   |
| <i>Als Sicherheiten für finanzielle Darlehen sind Zusagen / Transport:</i>                             |                   |                   |
| 1. Lejeindtægter   |                   |                   |
| <i>1. Einnahmen</i>  |                   |                   |
| 2. Investeringsejendomme, indregnet med regnskabsmæssig værdi i kr.                                    | 69.883.360        | 64.177.500        |
| <i>2. Investitionsimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von DKK</i>                                      |                   |                   |
| 3. Kommandisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen. |                   |                   |
| <i>3. Kommandisternes Verpflichtung Zahlungen gemäß dem Zeichnungsvertrag machen.</i>                  |                   |                   |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bo Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381585998333

IP: 188.178.172.70

2017-05-23 20:10:29Z

NEM ID 

## Henrik Forslund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-290033876452

IP: 87.54.55.68

2017-05-24 07:25:37Z

NEM ID 

## Henrik Forslund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-290033876452

IP: 87.54.55.68

2017-05-24 07:25:37Z

NEM ID 

## Michael Rindom Krogsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-219619061390

IP: 194.177.235.138

2017-05-27 11:23:31Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-05-29 06:15:07Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-05-29 15:39:44Z

NEM ID 

## Jørgen Ingeman

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-074818412695

IP: 194.182.239.118

2017-05-29 15:47:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TGXUE-Y00EU-M4IAA-EF6HA-4240X-WYQQ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>