

K/S Wilhelmshaven

Regnbuepladsen 5,4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 18 23 45

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

Geschäftsbericht for perioden 1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. maj 2018

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 24. Mai 2018
vorgelegt und genehmigt.*

Henrik Lind

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-9
-------------------------------------------------	-----

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

Ledelsesberetning.....	10-11
------------------------	-------

Lagebericht

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	12-15
-------------------------------	-------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	16
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	17-18
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	19-25
------------	-------

Anhang

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

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet

Gesellschaft

K/S Wilhelmshaven
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5,4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 18 23 45

CVR-Nr.:

Stiftet: 10. november 2005

Gegründet: 10. November 2005

Hjemsted: København

Sitz:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Komplementar

Komplementär

Kompl. Selskabet Wilhelmshaven ApS
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Revision

Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
DK-2500 Valby
CVR-nr. 35 25 76 91

Ledespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for K/S Wilhelmshaven. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Wilhelmshaven für das Jahr 2017. Der Aufsichtsrat erklärt:

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Lagebericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 24. maj 2018

Kopenhagen, 24. Mai 2018

Direktører i
Komplementarselskabet
Wilhelmshaven ApS
*Aufsichtsrat der Komplementarselskabet
Wilhelmshaven ApS*

Alan Vittarp Rasmussen

Thomas Lester

Ulrik Carstens

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Til kapitalejerne i K/S Wilhelmshaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wilhelmshaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

An die Gesellschafter der K/S Wilhelmshaven

Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Wilhelmshaven für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2017 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss ist nach dem Bestimmungen des dänischen Jahresabschlussgesetz erstellt worden.

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2017.

Grundlage für die Schlussfolgerung

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån. Selskabets 1. prioritetslån udløber 29. juni 2018. Vi henviser til note 1 afsnit "Usikkerhed ved fortsat drift", hvori ledelsen redegør for denne usikkerhed. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2018, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

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.

Wesentliche Unsicherheit bezüglich der Fortsetzung des Betriebs

Ohne dass dies unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir darauf aufmerksam, dass es erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Finanzierung der Gesellschaft gibt. Die 1. Hypothek ist mit Auszahlung 29. Juni 2018 gekündigt. Wir verweisen auf Note 1 "Unsicherheiten bei Going Concern", in dem die Unternehmensleitung über diese Unsicherheiten berichtet. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass die Gesellschaft für den Fortbetrieb im Jahre 2018 hinreichende Finanzierung erzielen kann, und dass sie deshalb den Geschäftsbericht unter der Voraussetzung des Fortbetriebs der Gesellschaft erstellt haben.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen – sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern – als notwendig erachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

- Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

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

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

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.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.

København, den 24. maj 2018

Kopenhagen, 24. Mai 2018

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
Statsautoriseret revisor, MNE-nr.: mne 32172

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

For året 2018 forventes et positivt resultat.

Selskabets lån hos Berlin Hyp AG er forlænget til 29. juni 2018 og er derfor præsenteret som kortfristet del af langfristet gæld i årsrapporten. Selskabets 1. prioritetslångiver har betinget sig at lejekontrakten forlænges førend låneaftalen kan forlænges. Der pågår pt. forhandlinger med selskabets lejer omkring forlængelse af lejekontrakten, der udløber den 31. december 2019. Lejer stiller som betingelse for forlængelse, at der sker ombygning for udlejers/selskabets regning. I øjeblikket pågår der forhandlinger om omfang af ombygning, efterfølgende husleje samt kontrakts længden. Det er ledelsens og administrators forventning at finansiering til ombygning kan fremskaffes, at der opnås en rimelig aftale om leje samt bindingsperiode og at 1. prioritetslångiver vil forlænge låneaftalen

For at sikre likviditetsberedskabet og dermed selskabets fortsatte drift vil der fortsat i 2018 og de kommende år være behov for investorindbetalinger. Ledelsen og administrator vurderer at investorkredsen fortsat har betalingsevnen til at honorere indbetalingskravet

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

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

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Das Jahresergebnis ist zufriedenstellend und stimmt den Erwartungen überein.

Für die Jahre 2017 ist ein positives Ergebnis erwartet.

Das Darlehen der Gesellschaft bei Berlin Hyp AG ist bis 29. Juni 2018 verlängert und ist deshalb als kurzfristigen Teil der langfristigen Schulden im Jahresabschluss angeführt. Der 1-rangige Darlehensgeber der Gesellschaft hat sich bedingt, dass der Mietvertrag verlängert wird, bevor die Darlehen-Vereinbarung verlängert werden kann. Es finden zur Zeit Verhandlungen mit dem Mieter bezüglich Verlängerung des Mietverhältnisses statt – Mietvertrag läuft 31. Dezember 2019 aus. Der Mieter bedingt sich, dass ein Umbau zur Lasten des Vermieters durchgeführt werden soll. Es finden zur Zeit Verhandlungen über den Umfang dieses Umbaus statt, nachgefolgt von Verhandlungen der Miete sowie Vertragslänge. Es ist die Erwartung von Seiten der Leitung sowie des Administrators, es ist möglich die Finanzierung dieses Umbaus zu beschaffen, dass eine passende Vereinbarung bezüglich Mietzins erreicht wird sowie bezüglich Mietzeit und schließlich dass 1-rangige Darlehensgeber die Darlehen-Vereinbarung verlängern will.

Um die Liquiditäts-Bereitschaft zu sichern – und dadurch den fortgesetzten Betrieb der Gesellschaft in 2018 und in den kommenden Jahren, werden Investorzahlungen in 2018 sowie in den kommenden Jahren benötigt. Die Leitung und der Administrator schätzen dass die Investoren fortgesetzt die Zahlungsfähigkeit besitzen, diesen Einzahlungs-Bedarf einzulösen.

Auf dem obigen Hintergrund ist es die Schätzung der Leitung, dass der Jahresabschluss unter Voraussetzung von fortgesetztem Betrieb eingestellt werden kann.

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergewonnenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Wilhelmshaven for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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.

Der Jahresbericht für K/S Wilhelmshaven für 2017 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebnisseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.

Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.

Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.

Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.

Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresabschluss bekannte Umstände be- oder entkräften wurden.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Fair Value-Bewertung von Immobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und -aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Steuern

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Bilanz

Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.

Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Verbindlichkeiten

Schulden an Kreditinstitute werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Ertrag abzüglich bezahlter Transaktionskosten einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen werden Hypothekenschulden als getilgten Selbstkostenpreis gemessen, so dass der Unterschied zwischen dem Ertrag und dem nominellen Wert in die Gewinn- und Verlustrechnung als einen Zinsaufwand einkalkuliert wird.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		1.925.987	1.886.003
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	12.640	99.177
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		1.938.627	1.985.180
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	2.519	311
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-830.764	-998.202
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		1.110.382	987.289
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		1.110.382	987.289
I alt <i>Total</i>		1.110.382	987.289

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		32.028.117	31.985.233
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	32.028.117	31.985.233
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		32.028.117	31.985.233
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		19.793	2.082
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		19.793	2.082
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		811.387	201.989
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		831.180	204.071
Aktiver <i>Aktiva</i>		32.859.297	32.189.304

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2017	2016
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		10.693.054	9.893.054
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		3.326.775	2.216.393
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	14.019.829	12.109.447
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	7	5.446.937	5.550.919
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		5.446.937	5.550.919
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	12.470.618	13.656.993
LMN Finance Limited, Kassekredit DKK..... <i>Verbindlichkeiten LMN Finance Limited, DKK</i>		570.000	570.000
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		351.913	301.945
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		13.392.531	14.528.938
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		18.839.468	20.079.857
Passiver <i>Passiva</i>		32.859.297	32.189.304
Eventualposter mv. <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	9		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendom

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets tyske investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det tyske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til TDKK 32.028 pr. 31. december 2017, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 6,75%.

Der henvises endvidere til note 5 for en følsomhedsanalyse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.

Bewertung des Immobilienwertes

Wegen Unsicherheiten auf dem deutschen Immobilienmarkt und die Tatsache, dass keine unabhängige externe Bewertung der Immobilie vorliegt, besteht es generelle Unsicherheit in Bezug auf die Festsetzung des beizulegenden Zeitwertes der deutschen Anlageimmobilie der Gesellschaft, die sich auf die Wertberechnung des Verwalters und der Unternehmensleitung basiert.

Die Anlageimmobilie der Gesellschaft ist per 31. Dezember 2016 zu einem Wert von TDKK 32.028 bewertet. Diese Bewertung ist auf Grundlage eines internen ertragsbezogenen Modells und einer Renditeforderung von 6,75% erstellt.

Wir weisen außerdem auf die Note 5, die eine Empfindlichkeitsanalyse der Bewertung der Anlageimmobilie der Gesellschaft enthält, hin.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.

Noter

Anhang

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

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

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.

Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerne mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Usikkerheder bei Going Concern

Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Noter

Anhang

Selskabets lån hos Berlin Hyp AG er forlænget til 29. juni 2018 og er derfor præsenteret som kortfristet del af langfristet gæld i årsrapporten. Selskabets 1. prioritetslångiver har betinget sig at lejekontrakten forlænges førend låneaftalen kan forlænges. Der pågår pt. forhandlinger med selskabets lejer omkring forlængelse af lejekontrakten, der udløber den 31. december 2019. Lejer stiller som betingelse for forlængelse, at der sker ombygning for udlejers/selskabets regning. I øjeblikket pågår der forhandlinger om omfang af ombygning, efterfølgende husleje samt kontrakts længden. Det er ledelsens og administrators forventning at finansiering til ombygning kan fremskaffes, at der opnås en rimelig aftale om leje samt bindingsperiode og at 1. prioritetslångiver vil forlænge låneaftalen.

For at sikre likviditetsberedskabet og dermed selskabets fortsatte drift vil der fortsat i 2018 og de kommende år være behov for investorindbetalinger. Ledelsen og administrator vurderer at investorkredsen fortsat har betalingsvnen til at honorere indbetalingskravet.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Das Darlehen der Gesellschaft bei Berlin Hyp AG ist bis 29. Juni 2018 verlängert und ist deshalb als kurzfristigen Teil der langfristigen Schulden im Jahresabschluss angeführt. Der 1-rangiger Darlehengeber der Gesellschaft hat sich bedingt, dass der Mietvertrag verlängert wird, bevor die Darlehen-Vereinbarung verlängert werden kann. Es finden zur Zeit Verhandlungen mit dem Mieter bezüglich Verlängerung des Mietverhältnisses statt – Mietvertrag läuft 31. Dezember 2019 aus. Der Mieter bedingt sich, dass einen Umbau zur Lasten des Vermieters durchgeführt werden soll. Es finden zur Zeit Verhandlungen über den Umfang dieses Umbau statt, nachgefolgt Verhandlungen der Miete sowie Vertragslänge.

Es ist die Erwartung von Seiten der Leitung sowie des Administrators, es ist möglich die Finanzierung dieses Umbau zu beschaffen, dass eine passende Vereinbarung bezüglich Mietzins erreicht wird sowie bezüglich Mietzeit und schliesslich dass 1-rangiger Darlehengeber die Darlehen-Vereinbarung verlängern will.

Um die Liquiditäts-Bereitschaft zu sichern – und dadurch den fortgesetzten Betrieb der Gesellschaft in 2018 und in den kommenden Jahren, werden Investorzahlungen in 2018 sowie in den kommenden Jahren benötigt. Die Leitung und der Administrator schätzen dass die Investoren fortgesetzt die Zahlungs-Fähigkeit besitzen, diesen Einzahlungs-Bedarf einzulösen.

Auf dem obigen Hintergrund ist es die Schätzung der Leitung, dass der Jahresabschluss unter Voraussetzung von fortgesetztem Betrieb eingestellt werden kann.

Noter

Anhang

	2017 DKK	2016 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.....	0	141.343
<i>Zeitwertberichtigung von Finanzielle Instrumente</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	42.884	-114.767
<i>Wechselkursänderung von Investitionsimmobilien</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-30.244	72.601
<i>Wechselkursänderung von Verbindlichkeiten</i>		
	12.640	99.177
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	311
<i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	2.519	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	2.519	311
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	830.764	998.202
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	830.764	998.202

5 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2017.....	34.044.766
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2017</i>	
Kostpris 31. december 2017.....	34.044.766
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2017</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	-1.944.766
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2017</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	-1.944.766
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2017</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2017.....	-114.767
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 1. Januar 2017</i>	
Årets regulering, netto.....	42.884
<i>Wechselkursänderungen des Jahres</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2017.....	-71.883
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 31. Dezember 2017</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	32.028.117
<i>Buchwert 31. Dezember 2017</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.

	2017	2016
Anvendt afkastkrav i %.....	6,75	6,50
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2017 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-2.445
-0,5%	2.300

Noter

Anhang

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-17	Årets resultat	31/12-17
	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2017	Jahresergebnis	31. Dezember 2017
Kommanditkapital.....	13.600.000	0	13.600.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-3.637.652	800.000	-2.837.652
<i>Davon nicht geleistet</i>			
Nedskrivning udtrådte investorer.....	-69.294	0	-69.294
<i>Abschreibung austreten Investoren</i>			
Indskud kommanditister.....	9.893.054	800.000	10.693.054
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	2.216.393	1.110.382	3.326.775
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	12.109.447	1.910.382	14.019.829
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 80 andele af DKK 170.000

80 Anteile von DKK 170.000 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Kompl. Selskabet Wilhelmshaven ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Kompl. Selskabet Wilhelmshaven ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

Noter

Anhang

	2017 DKK	2016 DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	5.446.937	5.550.919
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	5.446.937	5.550.919
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	12.470.618	13.656.993
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	17.917.555	19.207.912
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2017</i>		

8 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 150.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2018 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 150.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 18.487 er der ved ejerpartebrev givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt TDKK 32.859, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 18.487 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2017 TDKK 32.859 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.

Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel. Ausserdem ist eine selbstschuldnerischen Bürgschaft von den Kommanditisten gestellt worden.