

## **K/S Milbertshofen, München**

Hammershusgade 9, 2100 København Ø

**CVR-nr. 29 20 18 54**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 03/05 2018

---

Knud Foldschack  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Milbertshofen, München.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2018

### Bestyrelse

Per Michelsen  
formand

Peter Winther

Knud Foldschack

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i K/S Milbertshofen, München*

### **Konklusion**

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

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

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. maj 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Milbertshofen, München Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 29 20 18 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 13. december 2005 Hjemsted: København
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München
Bestyrelse	Per Michelsen, formand Peter Winther Knud Foldschack
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende: Musenbergerstrasse 25 og 27 81929 München, Flurstück Nr. 825/2 der Gemarkung Daglfing samt Frankfurter Ring 20 og 22 80807 München, Flurstück nr. 325 der Gemarkung Milbertshofen.

Selskabet har i starten af 2017 solgt investeringsejendommen beliggende på Musenbergstrasse, München.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 11.897.523, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 70.679.322.

Selskabet er i forhandlinger omkring salg af investeringsejendommen på Frankfurter Ring, München. Salgsprisen for ejendommen forventes at udgøre t.EUR 13.650 (t.kr. 101.623) og ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommen til denne værdi.

Selskabets 1. prioritetsgæld forfaldt ultimo 2017 og er således præsenteret som kortfristet gæld i årsrapporten. Efter regnskabsårets afslutning er der opnået ny langsigtet finansiering.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>14.308.484</b>	<b>18.637.081</b>
Andre eksterne omkostninger		-2.386.032	-2.865.839
<b>Bruttoresultat</b>		<b>11.922.452</b>	<b>15.771.242</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.754.614	8.144.819
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>14.677.066</b>	<b>23.916.061</b>
Finansielle indtægter		146.883	28.947
Finansielle omkostninger		-2.926.426	-9.758.162
<b>Årets resultat</b>		<b>11.897.523</b>	<b>14.186.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		5.211.430	0
Overført resultat		6.686.093	14.186.846
		<b>11.897.523</b>	<b>14.186.846</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	101.622.885	252.249.192
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>101.622.885</b>	<b>252.249.192</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>101.622.885</b>	<b>252.249.192</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		409.466	1.536.314
Andre tilgodehavender		239.820	117.136
Periodeafgrænsningsposter		0	7.747
<b>Tilgodehavender</b>		<b>649.286</b>	<b>1.661.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.785.270</b>	<b>826.630</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.434.556</b>	<b>2.487.827</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>114.057.441</b>	<b>254.737.019</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		11.382.694	11.382.694
Overført resultat		59.296.628	52.610.535
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>70.679.322</b>	<b>63.993.229</b>
Anden gæld		10.394	12.011
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>10.394</b>	<b>12.011</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	41.706.298	171.285.010
Banker		0	17.447.124
Anden gæld		1.661.427	1.999.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.367.725</b>	<b>190.731.779</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.378.119</b>	<b>190.743.790</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>114.057.441</b>	<b>254.737.019</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	11.382.694	52.610.535	0	63.993.229
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	5.211.430	5.211.430
Årets resultat	0	6.686.093	-5.211.430	1.474.663
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.382.694</b>	<b>59.296.628</b>	<b>0</b>	<b>70.679.322</b>

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	4.975.685	7.506.192
Salg af investeringsejendom	-2.605.715	0
	<u>2.369.970</u>	<u>7.506.192</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	384.644	638.627
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>384.644</u>	<u>638.627</u>
	<u><u>2.754.614</u></u>	<u><u>8.144.819</u></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	221.675.048
Afgang i årets løb	<u>-149.084.035</u>
Kostpris 31. december	<u>72.591.013</u>
Værdireguleringer 1. januar	30.574.144
Årets værdireguleringer	4.975.685
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-6.517.957</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>29.031.872</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>101.622.885</u></u>

Selskabet er i forhandlinger omkring salg af investeringsejendommen på Frankfurter Ring, München. Salgsprisen for ejendommen forventes at udgøre t.EUR 13.650 (t.kr. 101.623) og ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommen til denne værdi.

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

Stamkapitalen består af 100 anparter á nominelt kr. 739.967. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 62.214.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	171.285.010	38.728.331	38.728.331	0
Anden gæld	12.011	2.988.361	2.977.967	0
	<b>171.297.021</b>	<b>41.716.692</b>	<b>41.706.298</b>	<b>0</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 38.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 101.623.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Milbertshofen, München for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration. Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af ejer. Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat.

## Balancen

### Investeringsejendommen

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

# 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.”

## Morten Friis Munksgaard

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:79443240

IP: 91.221.207.10

2018-05-03 10:42:12Z

NEM ID 

## Knud Foldschack

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-710431843074

IP: 2.108.178.45

2018-05-03 19:42:47Z

NEM ID 

## Knud Foldschack

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-710431843074

IP: 2.108.178.45

2018-05-03 19:42:47Z

NEM ID 

## Peter Winther

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-002573150417

IP: 95.166.28.89

2018-05-03 21:26:02Z

NEM ID 

## Per Michelsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-848368982495

IP: 93.165.9.199

2018-05-04 14:40:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 12VYB-70NLF-WW6KE-767WZ-8VIO5-YD142

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 tidsstemplet 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>