

## **K/S Freiburg**

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 29 20 91 70

### **Årsrapport for perioden 1. januar- 31. december 2016**

*Geschäftsbericht für Periode 1. Januar-31. Dezember 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. maj 2017

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 4. Mai 2017  
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 erklæring.....	4-9
--	-----

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

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

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	12-17
-------------------------------	-------

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	18
------------------------	----

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	19-20
--------------	-------

*Bilanz*

Noter.....	21-26
------------	-------

*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 Freiburg  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 20 91 70  
*CVR-Nr.:*  
Stiftet: 10. december 2005  
*Gegründet:* 10. Dezember 2005  
Hjemsted: København  
*Sitz:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

## **Bestyrelse** *Aufsichtsrat*

Ulrik Carstens  
Richard Stigaard  
Per Jacobsen  
Ib Skals

## **Komplementar** *Komplementär*

ApS Freiburg Komplementar  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

## **Revision** *Wirtschaftsprüfer*

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

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Freiburg. 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 årsrapporten 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 Freiburg für das Jahr. 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 Vorstandsbericht 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 27. april 2017  
*Kopenhagen, 27. April 2017*

Bestyrelse  
*Aufsichtsrat*

---

Ulrik Carstens

---

Richard Stigaard

---

Per Jacobsen

---

Ib Skals

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **Til kapitalejerne i K/S Freiburg**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Freiburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 konklusion.

## **An die Gesellschafter der K/S Freiburg**

### **Schlussfolgerung**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Freiburg für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst („Jahresabschluss“).*

*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 2016 sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016.*

### **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*

## **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 – afsnit "Værdiansættelse af ejendomme", hvori ledelsen beskriver den generelle øgede usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på ledelsens omtale i note 1 omkring selskabets likviditetsberedskab. Ledelsen forventer, at investorerne kan indbetale tilstrækkelig likviditet, såfremt det måtte være nødvendigt for at kunne fortsætte driften i 2017. Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat 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.

## **Ergänzende Angaben über Sachverhalte im Jahresabschluss**

*Ohne dass es unsere Zusammenfassung beeinflusst hat, verweisen wir auf Note 1 – Abschnitt "Bewertung von Eigentume", in welchem die Leitung die geltende generell steigende Unsicherheit in Verbindung mit Bewertung der Immobilie der Gesellschaft.*

*Ohne dass es unsere Zusammenfassung beeinflusst hat, verweisen wir auf Kommentar der Leitung in Note 1 betreffend die Liquiditäts-Bereitschaft der Gesellschaft. Die Leitung erwartet, dass die Investoren ausreichende Liquidität zahlen können, sollte es für den fortgesetzten Betrieb in 2017 nötig werden. Die Leitung erstattet auf diesem Hintergrund den Jahresbericht unter Voraussetzung von fortgesetztem Betrieb.*

## **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 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.

## **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.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## 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 27. april 2017

*Kopenhagen, 27. April 2017*

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

Morten Schwensen  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich zugelassener Revisor*

## Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

*Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.*

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

*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.*

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

*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.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret 2016 været fuldt udlejet.

For regnskabsåret 2017 forventes et positivt resultat.

Der er i 2016 afsagt endelig dom i begge selskabets retssager mod henholdsvis tidligere administrator og tidligere revisor.

*Selskabets tidligere administrator havde anlagt sag imod selskabet for betaling af manglende administrationshonorar og terminsbetalinger på udstedte gældsbreve. Selskabet er i ultimo 2016 blevet dømt til at betale TDKK 3.767 med tillæg af renter og sagsomkostninger på hhv. TDKK 2.274 og TDKK 150. På baggrund heraf er der indregnet en forpligtelse på i alt TDKK 6.190 pr. 31. december 2016, som er betalt i starten af 2017.*

Selskabets tidligere revisor havde anlagt sag mod selskabet for manglende betaling af honorar for bistand til påklage af skatteansættelser i perioden 2007-2009. Selskabet gjorde modkrav som følge af revisoransvar ved udbud af projektet. Retten afgjorde, at den tidligere revisor skulle betale selskabet t.kr. 2.000 med tillæg af renter og sagsomkostninger på TDKK 313 og TDKK 458. Selskabet har ultimo december 2016 modtaget beløbet.

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

*Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2016, vollständig vermietet.*

*Für 2017 wird ein positives Ergebnis erwartet.*

*In 2016 ist endliches Urteil in den Rechtsstreiten der beiden Gesellschaften gefallen gegen bzw. Früheren Administrator und früheren Prüfer.*

*Der frühere Administrator der Gesellschaft hatte einen Rechtsstreit gegen die Gesellschaft über Zahlung des fehlenden Administrationshonorars sowie Termins-Zahlungen der ausgestellten Schuldbriefen eingeleitet. Die Gesellschaft ist Ende 2016 dazu verurteilt worden, TDKK 3.767 mit Zuschlag von Zinsen und Verfahrenskosten zu zahlen über bzw. TDKK 2.274 und TDKK 150. Auf diesem Hintergrund ist eine Verpflichtung über insgesamt TDKK 6.190 per 31. Dezember 2016 eingerechnet, die Anfang 2017 bezahlt worden ist.*

*Der frühere Prüfer der Gesellschaft hatte einen Rechtsstreit gegen die Gesellschaft über fehlender Zahlung von Honorar für Beistand zur Klage über Steuerangaben im Zeitraum 2007-2009 eingeleitet. Die Gesellschaft machte eine Gegenforderung als Folge der Prüfer-Verantwortung bei Angebot des Projektes. Das Gericht hat entschieden, der frühere Prüfer sollte der Gesellschaft TDKK 2.000 mit Zuschlag von Zinsen und Verfahrenskosten über bzw. TDKK 313 und TDKK 458 zahlen. Die Gesellschaft hat Ende Dezember 2016 den Betrag empfangen.*

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

# Ledelsesberetning

*Lagebericht*

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)**

**Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

***Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage (fortgesetzung)***

***Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung 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 Freiburg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

K/S Freiburg har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Freiburg anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

*Der Jahresbericht für K/S Freiburg für 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

### Änderung bei den angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen

*K/S Freiburg hat infolge Gesetz Nr. 738 vom 1. Juni 2015 (Änderung des dänischen Jahresabschlussgesetzes) die angewandte Bilanzierungspolitik für Messung der Schuldverpflichtungen bezüglich Anlageimmobilien geändert. Die Schulden, die Anlageimmobilien betreffen, sind bisher als den beizulegenden Zeitwert gemessen worden und werden jetzt als getilgten Selbstkostenpreis gemessen. Bei der Änderung hat die K/S Freiburg die Ausnahme der Ausnahmenvorschrift des Jahresabschlussgesetzes verwendet und die Schulden werden mit dem Selbstkostenpreis entsprechend dem letzten beizulegenden Zeitwert per 31. Dezember 2015 einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen sind die Schulden mit dem amortisierten Selbstkostenpreis einkalkuliert. Die Vergleichszahlen sind deshalb nicht geändert worden.*

*Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Rechnungslegungsgrundsätze stetig zum Vorjahr angewendet worden.*

### 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 Ergebniseffekte 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

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.

*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 entkräftet wurden.*

# Anvendt regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### **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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes i egenkapitalen under overført resultat. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### **Abgeleitete finansielle Instrumente**

*Abgeleitete finanzielle Instrumente sind das erste Mal zum Einstandspreis in der Bilanz zu berücksichtigen und danach zum Tageswert anzusetzen. Positive und negative Tageswerte aus abgeleiteten finanziellen Instrumenten gehen in Forderungen bzw. Verbindlichkeiten ein.*

*Eine Änderung des Tageswerts aus abgeleiteten Instrumenten, die als Tageswerte eines berücksichtigten Aktivs oder eines berücksichtigten Passivs klassifiziert sind, oder die Kriterien für ihre Sicherung besitzen, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen mit den eventuellen Änderungen des Tageswerts des gesicherten Aktivs oder des gesicherten Passivs zu berücksichtigen.*

*Eine Änderung des Tageswertes aus abgeleiteten finanziellen Instrumenten, die klassifiziert werden und die Bedingungen für die Sicherung erwarteter zukünftiger Transaktionen erfüllen sind im Eigenkapital unter vorgetragenem Ergebnis zu berücksichtigen. Sofern diese zukünftige Transaktion zu einer Berücksichtigung von Aktiva und Verpflichtungen führt, sind Beträge, die im Eigenkapital berücksichtigt wurden, vom Eigenkapital zu überweisen und im Einstandspreis des Aktivs bzw. der Verpflichtung zu berücksichtigen. Führt die zukünftige Transaktion zu Einnahmen oder Kosten, sind die Beträge die im Eigenkapital berücksichtigt wurden in die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum zu übertragen, in dem die Sicherung die Gewinn und Verlustrechnung beeinflusst.*

*Bei eventuellen abgeleiteten finanziellen Instrumenten, die die Bedingungen für die Behandlung als Sicherungsinstrumente nicht erfüllen, sind die Änderungen des Tageswerts laufend in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.*

### **Generell**

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.*

### **Sonstige externe Aufwendungen**

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## **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.

## **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-Verlust-Rechnung 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 regnskabspraxis

## 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.

#### 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.*

#### 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 regnskabspraksis

## 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 renteomkostning 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.

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 Verlust-Rechnung 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.*

*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>	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Bruttoverdienst</i>		<b>4.506.138</b>	<b>4.051.596</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	3.159.586	1.160.258
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>7.665.724</b>	<b>5.211.854</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		313.470	587
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		-5.058.785	-2.816.144
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>2.920.409</b>	<b>2.396.297</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		2.920.409	2.396.297
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>2.920.409</b>	<b>2.396.297</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Grunde og bygninger..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		52.150.001	52.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	<b>3</b>	<b>52.150.001</b>	<b>52.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>52.150.001</b>	<b>52.150.000</b>
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		34.921	47.561
Tilgodehavende hos tidligere administrator..... <i>Forderungen früherer administrator</i>		0	1.709.313
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		161.978	125.167
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>196.899</b>	<b>1.882.041</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>3.019.826</b>	<b>288.269</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>3.216.725</b>	<b>2.170.310</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>55.366.726</b>	<b>54.320.310</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		21.337.593	20.237.593
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-10.794.743	-13.715.152
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>4</b>	<b>10.542.850</b>	<b>6.522.441</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	5	32.231.265	35.594.309
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>32.231.265</b>	<b>35.594.309</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	5	3.558.312	8.017.225
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		0	942.181
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Beizulegenden Zeitwert Swap</i>		1.343.006	2.613.210
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		6.882.077	484.723
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		809.216	146.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>12.592.611</b>	<b>12.203.560</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>44.823.876</b>	<b>47.797.869</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>55.366.726</b>	<b>54.320.310</b>
<b>Eventualposter mv.</b> ..... <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> ..... <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	7		

## 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.

*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.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 9,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

### **Bewertung des Immobilienwertes**

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 9,75% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

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

*Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

### **Usikkerhed ved going concern**

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

### **Unsicherheiten 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

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes investorindbetalinger i 2017 på TDKK 4.700. Det er ledelsens forventning at investorerne vil være i stand hertil, og dermed kunne betale sine forpligtelse i takt med de forfalder.

*Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2017 von TDKK 4.700 erwartet. Die Geschäftsleitung erwartet, dass die Gesellschafter hierzu in der Lage sind, und somit ihre Verpflichtungen bei Fälligkeit bezahlen können.*

## 2 Regulering til dagsværdi, netto

*Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto*

Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	1.889.382	0
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilie</i>		
Værdiregulering af finansielle instrumenter.....	1.270.204	1.160.258
<i>Zeitwertberichtigung von Finanzielle Instrumente</i>		
	<b>3.159.586</b>	<b>1.160.258</b>

### 3 Investeringsejendomme

*Investitionsimmobilien*

	<b>Grunde og bygninger</b> <i>Grundstücke und Gebäude</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	69.071.907
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2016</i>	
Tilgang.....	0
<i>Zugang</i>	
Regulering til kostpris.....	-1.889.381
<i>Einstellung Kostpreis</i>	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>67.182.526</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-16.921.907
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.889.382
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>-15.032.525</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>52.150.001</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2016</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.*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	9,75	9,75
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2016 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:*

+0,5%	-2.557
-0,5%	2.833

# Noter

## Anhang

### 4 Egenkapital

#### Eigenkapital

	<b>1/1-16</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-16</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2016</i>	<i>Einlagen</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2016</i>
Kommanditkapital.....	31.500.000	0	0	31.500.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-14.471.129	1.100.000	0	-13.371.129
<i>Davon nicht geleistet</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	3.208.722	0	0	3.208.722
<i>Einzahlungen von austreten Kommanditisten</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>20.237.593</b>	<b>1.100.000</b>	<b>0</b>	<b>21.337.593</b>
<i>Kommanditkapital</i>				
Overført resultat.....	-13.715.152	0	2.920.409	-10.794.743
<i>Gewinnvortrag</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>6.522.441</b>	<b>1.100.000</b>	<b>2.920.409</b>	<b>10.542.850</b>
<i>Insgesamt</i>				

Der er udstedt 63 andele af DKK 500.000.

*63 Anteile von DKK 500.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Freiburg Komplementar 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 ApS Freiburg Komplementar die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

2016  
DKK

2015  
DKK

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

*Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.*

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:*

Efter 5 år.....	17.108.103	3.503.605
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	15.123.162	32.090.704
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>32.231.265</b>	<b>35.594.309</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	3.558.312	8.017.225
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>35.789.577</b>	<b>43.611.534</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2016</i>		

### 6 Eventualposter mv.

#### Eventualverbindlichkeiten u.a.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 187. Desuden er der indgået en forvaltaftale med Kristensen Immobilien GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 110.

Kommanditselskabet har indgået en swap-aftale med selskabets 1. prioritet, som er indgået for perioden 2/1 2006 til 1/1 2018.

#### Vertragliche Verpflichtungen

*Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2017 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 187. Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Kristensen Immobilien GmbH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 110.*

*Die Gesellschaft hat einen Swapvertrag mit der 1.-rangigen Bank für den Zeitraum vom 2. januar 2008 bis zum 1. Januar 2018 abgeschlossen.*

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 35.790 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 52.150, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 35.790 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2016 TDKK 52.150 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge. Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel, Versicherungen und Mieterträge.*