

**K/S Travemünde, Tyskland**  
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 52 10 18

**Årsrapport**  
**2017**  
**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære,  
generalforsamling den 8 / 9 2018.



---

Allan Jacobsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Ledelsespåtegning.....                   | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 2 - 4       |
| Selskabsoplysninger.....                 | 5           |
| Ledelsesberetning.....                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis.....            | 6 - 7       |
| Resultatopgørelse.....                   | 8           |
| Balance.....                             | 9 - 10      |
| Noter.....                               | 11 - 12     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Travemünde, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2018

**Bestyrelse**

Michael Therkildsen



Anders Nielsen



Jørgen Esmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kommanditisterne i K/S Travemünde, Tyskland

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Travemünde, Tyskland for året 1. januar - 31. december 2017, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

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 14. februar 2018

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 28.379

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Travemünde, Tyskland<br>Hammershusgade 9<br>2100 København Ø.<br><br>CVR-nr.: 29 52 10 18<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Komplementar</b> | ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Michael Therkildsen<br>Anders Nielsen<br>Jørgen Esmann   |
| <b>Revision</b>     | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø.                                     |

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 45.441.504, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 150.670.597.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabets investeringsejendom måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,50% er dagsværdien for ejendomme 430 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -18,6 mio. kr. og ca. 20,8 mio. kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

### Omregning til fremmed valuta

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

### Resultatopgørelsen

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.



## **Balancen**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles og indregnes efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelen i balancen måles til den forholdsmæssige andel virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat. Reserve for nettoopskrivning udgøres af beløb i det omfang den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger kostprisen.

Værdiansættelsen af de af dattervirksomhederne ejede ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

| Noter  |                   | 2016<br>i tkr. |
|--|-------------------|----------------|
| Administrationsomkostninger.....                       | 99.958            | 66             |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>                  | <b>-99.958</b>    | <b>-66</b>     |
| (2) Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed..... | 45.547.188        | 26.928         |
| (1) Finansieringsudgifter, netto.....                  | -5.726            | 15             |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                             | <b>45.441.504</b> | <b>26.877</b>  |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>             |                   |                |
| Overført til overført resultat.....                    | 45.441.504        | 26.877         |
|  | <b>45.441.504</b> | <b>26.877</b>  |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

| Noter                            |                                       | 2016<br>i tkr.                  |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>             |                                       |                                 |
| <b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> |                                       |                                 |
| (2)                              | Kapitalandele i dattervirksomhed..... | 154.830.747      109.284        |
|                                  | <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>       | <b>154.830.747      109.284</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>         |                                       |                                 |
|                                  | Andre tilgodehavender.....            | 125.172      72                 |
|                                  | <b>Tilgodehavender i alt.....</b>     | <b>125.172      72</b>          |
|                                  | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>   | <b>125.172      72</b>          |
|                                  | <b>AKTIVER I ALT.....</b>             | <b>154.955.919      109.356</b> |

## P A S S I V E R

| Noter   |                    | 2016<br>i tkr. |
|---|--------------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>                                  |                    |                |
| (3) Kontant andel af stamkapital.....               | 53.686.100         | 53.686         |
| (4) Overført resultat.....                          | 96.984.497         | 51.543         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>                       | <b>150.670.597</b> | <b>105.229</b> |
| <br><b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>          |                    |                |
| ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland..... | 59.923             | 122            |
| <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....</b>    | <b>59.923</b>      | <b>122</b>     |
| <br><b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>          |                    |                |
| Mellemregning dattervirksomhed.....                 | 4.133.199          | 3.956          |
| Anden gæld.....                                     | 92.200             | 49             |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>     | <b>4.225.399</b>   | <b>4.005</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>                | <b>4.285.322</b>   | <b>4.127</b>   |
| <b>PASSIVER I ALT.....</b>                          | <b>154.955.919</b> | <b>109.356</b> |
| <br>(5) <b>Eventualforpligtelser</b>                |                    |                |

## NOTER

|  |              | <b>2016</b>        |
|--|--------------|--------------------|
|  |              | <b>i tkr.</b>      |
| <b>1 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>                  |              |                    |
| Finansieringsindtægter:                                |              |                    |
| Kursgevinst, valuta.....                               | 5.726        | -15                |
| FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....                      | <u>5.726</u> | <u>-15</u>         |
| <b>2 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED</b>              |              |                    |
| Kostpris 1. januar 2017.....                           |              | <u>56.603.358</u>  |
| Kostpris 31. december 2017.....                        |              | <u>56.603.358</u>  |
| Opskrivning 1. januar 2017.....                        |              | 52.680.201         |
| Årets resultat.....                                    |              | <u>45.547.188</u>  |
| Opskrivning 31. december 2017.....                     |              | <u>98.227.389</u>  |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....           |              | <u>154.830.747</u> |
| Valutakurs, statusdag.....                             |              | <u>744,49</u>      |
| <b>3 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL</b>                  |              |                    |
| Kontant andel pr. 1. januar 2017.....                  |              | <u>53.686.100</u>  |
| Kontant andel af stamkapital i alt.....                |              | <u>53.686.100</u>  |
| Den hertil svarende stamkapital udgør:                 |              |                    |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.540.000.....             |              | <u>154.000.000</u> |
| Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør..... |              | <u>1.506.706</u>   |

#### 4 OVERFØRT RESULTAT

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Saldo 1. januar 2017.....    | 51.542.993        |
| Årets overførsel.....        | 45.441.504        |
| Saldo 31. december 2017..... | <u>96.984.497</u> |

#### 5 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.