Revisionsfirmaet
ALBRECHTSEN

K/S Otto-Hahn Strasse

c/o Thomas Bie
Hulsøvang 29
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 29 53 10 05
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2016
(11. regnskabsår)

Jahresabschluss für 2016
(11. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/6 2017

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 13/6 2017 vorgelegt und genehmigt.

Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

	Side *Seite*
Påtegninger ***Vermerke***	
Ledelsespåtegning *Vermerk seitens der Geschäftsführung*	1
Den uafhængige revisors erklæringer *Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer*	2-7
Ledelsesberetning ***Bericht der Geschäftsleitung***	
Selskabsoplysninger *Informationen über die Gesellschaft*	8
Ledelsesberetning *Geschäftsbericht*	9
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016 ***Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2016***	
Anvendt regnskabspraksis *Angewandte Bilanzierungsmethoden*	10-12
Resultatopgørelse *Gewinn- und Verlustrechnung*	13
Balance *Bilanz*	14-15
Noter *Anmerkung*	16-20

13418/BA/mw

Ledelsespåtegning

Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 for K/S Otto-Hahn Strasse.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 für die K/S Otto-Hahn Strasse(dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz zur Erstellung von Jahresabschlüssen erstellt.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Unserer Meinung nach gibt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage wider. Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Aufstellung über die Anliegen, mit denen sich der Bericht befasst.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Hørsholm, den 5. juni 2017
Hørsholm, den 5. Juni 2017

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Thomas Bie
(formand)
(Vorsitzender)

Finn P. Ramsgaard Hove

Jonas Krogh Loft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Otto-Hahn Strasse

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Otto-Hahn Strasse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift
Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 8 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om refinansiering af 1. prioritetslånet, som udløber den 30. november 2017, samt der er fortsat behov for investorindbetalinger. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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.

- 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.

Frederiksberg, den 5. juni 2017
Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigner der K/S Otto-Hahn Strasse (dänische KG)

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Otto-Hahn Strasse für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang umfasst, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Jahresabschluss wird nach dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss im Einklang mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016.

Grundlage für die Beurteilung

Wir haben die Abschlussprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards sowie den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung diesen Standards und Pflichten entsprechend wird im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss" näher erläutert. Im Einklang mit den internationalen Ethikregeln für Abschlussprüfer (Ethikkodex der IESBA) sowie den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von dem geprüften Unternehmen unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen nach diesen Regeln und Vorschriften erfüllt haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend sind und eine geeignete Grundlage für unsere Beurteilung bilden.

Erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Nutzung

Ohne diese Beurteilung zu ändern, stellen wir fest, dass es erhebliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an seiner Fähigkeit werfen können Operationen fortzusetzen. Wir verweisen 8 zum Jahresabschluss beachten, in dem es heißt, dass es derzeit unsicher ist, ob erhielten Verpflichtungen die erste Hypothek zu refinanzieren, die 30. November 2017, und es gibt immer noch einen Bedarf für Anleger Einlagen abläuft. Das Management ist der Ansicht, dass solche Verpflichtungen erzielt werden, weshalb Aussagen entsprechend unter der Annahme fortgeführten Aktivitäten vorbereitet.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die interne Kontrolle verantwortlich, die sie für nötig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformationen zu erstellen, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit relevant, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Betriebsfortführung zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung die Absicht hat, die Gesellschaft abzuwickeln oder den Betrieb einzustellen oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unser Ziel ist es, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen Fehlinformationen ist, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen, und im Rahmen eines Bestätigungsvermerks eine Beurteilung abzugeben.

Hoher Grad an Sicherheit ist ein hohes Sicherheitsniveau, aber keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, in jedem Fall wesentliche Fehlinformationen aufdecken wird, wenn solche vorhanden sind. Fehlinformationen können auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen und können als wesentlich angesehen werden, wenn mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen Einfluss auf wirtschaftliche Entscheidungen haben, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.

Im Rahmen einer Prüfung gemäß den Internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Vorschriften nehmen wir fachliche Einschätzungen vor und bewahren bei der Prüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:

• Identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformationen im Jahresabschluss, egal ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruhen, und gestalten und veranstalten in Reaktion auf diese Risiken Prüfungshandlungen und erlangen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Beurteilung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformationen nicht entdeckt werden, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörung, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder Übergehen der internen Kontrolle umfassen.

• Gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrolle, die für die Abschlussprüfung relevant ist, um Prüfungshandlungen konzipieren zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrolle der Gesellschaft zum Ausdruck bringen zu können.

• Nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sachgemäß sind und ob die Schätzungen der Geschäftsleitung und die damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, vertretbar sind.

• Gelangen wir zu einem Urteil darüber, ob die Erstellung des Jahresabschlusses auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Geschäftsfortführung sachgerecht ist und ob auf Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Umstände besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, wenn solche Informationen nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.

• Nehmen wir Stellung zu Darstellung, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie dazu, ob der Jahresabschluss die ihm zugrunde liegenden Geschäftsfälle in einer Weise widerspiegelt, dass hiervon ein korrektes Bild vermittelt wird.

Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über geplanten Umfang und die Termine der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Beobachtungen bei unserer Prüfung, einschließlich etwaiger Mängel der internen Kontrolle, die wir bei unserer Prüfung identifiziert haben.

Stellungnahme zum Lagebericht

Der Lagebericht ist Aufgabe der Geschäftsleitung.

Unser Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss umfasst nicht den Lagebericht und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.

Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlicher Weise mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Abschlussprüfung gewonnenen Kenntnissen inkonsistent ist oder ob er anderweitig wesentliche Fehlinformationen zu enthalten scheint.

In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über den Jahresabschluss enthält.

Auf Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt ist. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.

Selskabsoplysninger
Informationen über die Gesellschaft

Selskab: ***Gesellschaft:***	K/S Otto-Hahn Strasse CVR-nr. 29 53 10 05 c/o Thomas Bie Hulsøvang 29 DK - 2960 Rungsted Kyst
Hjemstedskommune: ***Heimatgemeinde:***	Hørsholm *Hørsholm*
Komplementar: ***Komplementär:***	Komplementar Otto-Hahn Strasse ApS CVR-nr. 29 53 05 13 c/o Thomas Bie Hulsøvang 29 DK - 2960 Rungsted Kyst
Bestyrelse ***Aufsichtsrat*** :	Thomas Bie Finn P. Ramsgaard Hove Jonas Krogh Loft
Revision: ***Revision:***	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning
Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter
Hauptaktivitäten

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:
Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der gewerblichen Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Otto-Hahn Strasse 47-53, Deutschland

Ejendommen er fuldt udlejet.
Das Eigentum ist vollständig vermietet.

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.
Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Der er i kommanditselskabet tegnet 5.029.137 andele, fordelt på 9 kommanditister
Die Kommanditgesellschaft besteht aus 5.029.137 Anteilen, verteilt auf 9 Kommanditisten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Det regnskabsmæssige resultat udgør kr. 3.010.979.

Årets resultat er indenfor rammerne af det aflagte budget og anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Der Jahresergebnis beträgt DKK 3.010.979.
Der Jahresergebnis in Höhe liegt innerhalb des festgelegten Budgets. Das Jahresergebnis wird dem Zufolge als zufriedenstellend angesehen.

Som anført i note 8 udløber selskabets 1. prioritet den 30. november 2017. Der pågår fortsat forhandlinger med banken omkring refinansiering således, at gælden er optaget under kortfristet gæld.

Herudover er det en betingelse for fortsat drift, at selskabets investorer er i stand til at tilføre selskabet tilstrækkelig likviditet til at kunne overholde dets forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet vil blive tilført, således at regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Wie in Anmerkung 8 angegeben gültig bis 30. November erste Priorität des Unternehmens 2017. Es gibt derzeit laufenden Verhandlungen mit der Bank über eine solche Schulden Refinanzierung wird in kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen .

Darüber hinaus ist es eine Bedingung für die Fortsetzung des Betriebs, dass seine Investoren es zu schaffen, sind in der Lage mit ausreichender Liquidität der Lage sein, seine Verpflichtungen zu erfüllen. Das Management ist der Ansicht, dass die Liquidität hinzugefügt werden benötigt, damit die Konten haben, dass das Geschäft unter der Annahme vorgelegt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2017 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Es gab nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorfälle, die die finanzielle Situation der Gesellschaft wesentlich beeinflussen könnten.

Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2017 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Otto-Hahn Strasse for perioden 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Som følge af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis på gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere har gæld været indregnet til dagsværdi. Denne praksis ændres nu til amortiseret kostpris.

Praksisændringen har for indeværende års regnskab ingen beløbsmæssig effekt.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1 Januar bis zum 31. Dezember 2016 für die K/S Offenbach Kaiserleist wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt mit der Annahme der einzelnen Regeln aus der Berichterstattung der Klasse C.

Als Folge der Änderung des Accounts Gesetz geändert Bilanzierungsgrundsätze auf Schulden für Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Früher, zum zeitpunkt des bilanzstichtages aufgenommen. Diese Praxis ändert sich nun zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Neben dem oben genannten Bereich sind die Bilanzierungspraxis unverändert aus dem letzten Jahr.

Resultatopgørelsen

Gewinn- und Verlustrechnung

Indtægtskriterium

Einnahmekriterien

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.

Andre eksterne omkostninger

Weitere externe Kosten

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.

Finansielle poster

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakurssreguleringer.

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen ethalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungskorrekturen.

Skat

Steuern

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Balancen

Bilanz

Ejendom

Immobilie

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Die Immobilie wird mit dem Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.

Tilgodehavender

Forderungen

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die gewöhnlich auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert.

Likvide beholdninger

Liquide Mittel

Likvide beholdninger indregnes til nominel værdi.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert.

Gæld

Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til amortiseret kostpris.

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zu fortgeführten anschaffungskosten bewertet.

Øvrige gældsforpligtelser

Sonstige Verbindlichkeiten

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die gewöhnlich auf den Nominalwert.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.

Omregning af fremmed valuta.

Umrechnung von Fremdwährung.

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

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

Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanziellen Posten" eingeregnet

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgeregnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2016
Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2016

Note *Anmerkung*		2016 DKK	2015 DKK
2	Lejeindtægter *Mieteinnahmen*	7.856.312	7.861.168
	Andre driftsindtægter *Andere Einnahmen*	0	120.507
		7.856.312	**7.981.675**
	Driftsomkostninger *Betriebskosten*	-902.513	-534.021
	Andre eksterne omkostninger *Weitere externe Kosten*	-189.547	-209.220
	Resultat før finansielle poster ***Ergebnis vor finanziellen Posten***	**6.764.252**	**7.238.434**
	Finansielle indtægter *Zinsen und ähnliche Erträge*	353.719	25.401
	Finansielle omkostninger *Zinsen und ähnliche Aufwendungen*	-3.752.815	-4.202.235
	Resultat før værdiregulering ***Ergebnis vor Wertanpassungen***	**3.365.156**	**3.061.600**
	Værdiregulering, ejendom *Wertanpassung, Immobilie*	-354.177	0
	Årets resultat ***Jahresergebis***	**3.010.979**	**3.061.600**
	Forslag til resultatdisponering ***Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses***		
	Overført til næste år *Übertrag das nächste Jahr*	**3.010.979**	**3.061.600**

Balance pr. 31. december 2016

Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note *Anmerkung*		2016 DKK	2015 DKK
	Aktiver ***Aktiva***		
	Anlægsaktiver ***Anlagevermögen***		
3	Investeringsejendom *Investitionsobjekt*	99.679.000	100.033.177
	Anlægsaktiver i alt ***Anlagevermögen gesamt***	**99.679.000**	**100.033.177**
	Omsætningsaktiver ***Umlaufvermögen***		
	Tilgodehavender ***Forderungen***		
	Andre tilgodehavender *Andere Forderungen*	99.025	553.083
		99.025	553.083
	Likvide beholdninger *Liquide Mittel*	3.013.337	1.013.919
	Omsætningsaktiver i alt ***Umlaufvermögen gesamt***	**3.112.362**	**1.567.002**
	Aktiver i alt ***Aktiva gesamt***	**102.791.362**	**101.600.179**

Balance pr. 31. december 2016

Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note *Anmerkung*		2016 DKK	2015 DKK
	Egenkapital **Eigenkapital**		
4	Kontantdel af kommanditkapital *Baranteil der Kommanditeinlage*	29.276.415	27.026.415
	Overført resultat i alt *Vorgetragenes Ergebnis*	9.925.308	6.914.329
	Egenkapital i alt ***Eigenkapital gesamt***	**39.201.723**	**33.940.744**
	Langfristet gæld **Langfristige Verbindlichkeiten**		
5	Prioritetsgæld *Hypothekenschulden*	25.019.299	63.449.777
	Mellemregning komplementar *Komplementär, Verbindlichkeiten*	130.342	131.234
	Langfristet gæld i alt ***Langfristige Verbindlichkeiten gesamt***	**25.149.641**	**63.581.011**
	Kortfristet gæld **Kurzfristige Verbindlichkeiten**		
	Kortfristet del af prioritetsgæld *Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden*	38.257.245	3.889.385
	Anden gæld *Andere Verbindlichkeiten*	182.753	189.039
	Kortfristet gæld i alt ***Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt***	**38.439.998**	**4.078.424**
	Gæld i alt ***Verbindlichkeiten gesamt***	**63.589.639**	**67.659.435**
	Passiver i alt ***Passiva gesamt***	**102.791.362**	**101.600.179**
1	Fortsat drift *Der fortgesetzte Betrieb*		
6	Eventualforpligtelser *Eventualverbindlichkeiten*		
7	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger *Sicherheitsleistungen und Hyphoteken*		
8	Usikkerheder ved indregning og måling *Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung*		

Noter
Anmerkung

1 Fortsat drift
Der fortgesetzte Betrieb

Selskabets 1. prioritetslån udløber den 30. november 2017. Der pågår forhandlinger med banken omkring forlængelse af lånet og ledelsen forventer, at der vil ske en refinansiering inden indfrielsesdatoen. Forhandlingerne med banken er endnu ikke afsluttet, hvorved gælden er optaget under kortfristet gæld. Det er en betingelse for fortsat drift, at selskabet får refinansieret 1. prioritetslånet. Herudover er det tillige en betingelse for fortsat drift, at selskabets investorer er i stand til at tilføre tilstrækkelig likviditet til at kunne overholde dets forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likvidtet vil blive tilført, således at regnskabet er aflagt efter fortsat drift.

Die erste Firma Hypothek endet am 30. November 2017. Die Verhandlungen mit der Bank über die Verlängerung des Darlehens und das Management erwartet, dass es eine Refinanzierung vor dem Rückzahlungstermin sein wird. Die Verhandlungen mit der Bank noch nicht abgeschlossen ist, wodurch Schulden der kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst. Es ist eine Bedingung der fortgesetzten Betrieb, wird das Unternehmen die erste Hypothekendarlehen refinanziert. Darüber hinaus ist es auch eine Voraussetzung für die Fortsetzung des Betriebs der Investoren des Unternehmens sind in der Lage eine ausreichende Liquidität zu versorgen, seinen Verpflichtungen nachzukommen. Management ist der Ansicht, dass die notwendige Liquidität angewendet werden soll. Der Jahresabschluss ist damit nach dem Prinzip des kontinuierlichen Betriebes vorbereitet.

Noter

Anmerkung

		2016 DKK	2015 DKK
2	**Lejeindtægter** ***Mieteinnahmen***		
	Nettoleje *Nettomiete*	**7.856.312**	**7.861.168**
3	**Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom** ***Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt***		
	Anskaffelsessum primo *Anschaffungskosten, Anfang*	107.538.860	107.538.860
	Tilgang i året *Zugänge im Laufe des Jahres*	0	0
	Afgang i året *Abgänge im Laufe des Jahres*	0	0
	Anskaffelsessum ultimo *Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes*	107.538.860	107.538.860
	Værdiregulering primo *Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes*	-7.505.683	-7.743.946
	Værdiregulering i året *Wertanpassungen im Laufe des Jahres*	-354.177	238.263
	Værdiregulering i alt pr. 31/12-2016 *Wertanpassung gesamt per 31/12-2016*	-7.859.860	-7.505.683
	Regnskabsmæssig værdi ultimo ***Bilanzwert, Ultimo***	**99.679.000**	**100.033.177**

Noter
Anmerkung

4 Egenkapital
Eigenkapital

Stamkapital består af 5.029.137 kommanditandele af kr. 10,00. Heraf er indbetalt kr. 5,82 pr. kommanditandel.

Das Stammkapital besteht aus 5.029.137 Kommanditanteilen zu je DKK 10,00, davon ist DKK 5,82 pro Anteil, eingezahlt.

Pr. 30. december 2013 er der annulleret 558.793 kommanditandele svarende til 10% af de samlede andele.

Zum 30. Dezember 2013 aufgehoben 558.793 kommanditandele entspricht 10% der gesamten Kommanditanteilen.

Andel af kontant indbetalt indskud hidrørende fra annullerede andele blev overført til overført resultat.

Anteil der bar bezahlt Einlagen storniert Aktien werden in die Gewinnrücklagen eingestellt.

	2016 DKK	2015 DKK
Kontant indskud i årets primo *Bareinlagen am Anfang des Jahres*	27.026.415	25.226.415
Indskudt i året *Einlagen im Laufe des Jahres*	2.250.000	1.800.000
Kontant del af kommanditkapital ultimo ***Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo***	**29.276.415**	**27.026.415**
Overført resultat pr. 1. januar 2016 *Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2016*	6.914.329	3.852.729
Overført af årets resultat *Übertragen vom Jahresergebnis*	3.010.979	3.061.600
Overført resultat i alt ***Übertragenes Ergebnis gesamt***	**9.925.308**	**6.914.329**
Egenkapital i alt ***Eigenkapital gesamt***	**39.201.723**	**33.940.744**

Noter
Anmerkung

5 Langfristet gæld
Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 21.020 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 21.020 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

6 Eventualforpligtelser
Eventualverbindlichkeiten

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Die Kommanditgesellschaft hat keine weiteren Eventualverpflichtungen, als die in der Immobilienbranche üblicher Weise vorkommenden.

7 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger
Sicherheitsleistungen und Hyphoteken

Der er udstedt pant på 14.150.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.
Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 14.150.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden

8 Usikkerheder ved indregning og måling
Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Værdiansættelse af ejendomme
Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Bewertung von Immobilien

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12.2016 ist vom Geschäftführer und der Gesellschaftsverwalter festgesetzt. Verwendet wurde nach dem Zins-basierten Bewertungsmodell. Die Schätzungen basieren auf historische Daten und Annahmen, die als relevante richtwerte gesehen werden, die Annahmen sind Zur Zeit ungewiss und schwierig aber richtungweisend.

Det realiserede afkast på 6,98 % i 2016 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Noter
Anmerkung

8 Usikkerheder ved indregning og måling (fortsat)
Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung (fortsetzen)

Der realisierte Ertrag ist in 2016 6,98 %. Die Geschäftsleitung bewertet, dass der Ertrag in dem Rahmen liegt, wo Renditen für ähnliche Objekte zu finden sind, und stellt damit fest, dass das Objekt angemessen bewertet wurde.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema:

Die Auswirkung auf dem Objekt-Wert und das Eigenkapital der Gesellschaft bei Veränderungen des Ertragwertes sehen sie in der Abbildung:

Beregnet nettoafkast	**Værdi af ejendommen**	**Egenkapital**
Berechnete Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,5%	93.012.572	32.535.295
6,98%	99.679.000	39.201.723
-0,5%	107.374.803	46.897.526

$$\text{Nettoafkast} = \frac{\text{Lejeindtægter - Driftsomkostninger}}{\text{Investeringsejendom}}$$

$$\text{Ertrag} = \frac{\text{Mieteinnahmen - Betriebskosten}}{\text{Investeringsobjekt}}$$