K/S Bismarckstrasse, Hilden

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 92 27 05

Årsrapport 2016

Geschäftsbericht 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2017 vorgelegt und genehmigt.

Lars Klarskov Petersen

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger
Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 2
Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger
Erklärungen

Ledelsespåtegning 3
Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsesberetning
Lagebericht

Ledelsesberetning 4
Lagebericht

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis 5-8
Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse 9
Gewinn- und Verlustrechnung

Balance 10-11
Bilanz

Noter 12-16
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 Bismarckstrasse, Hilden c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V	
	CVR-nr.: *CVR-Nr.:*	29 92 27 05
	Stiftet: *Gegründet:*	10. september 2006 *10. September 2006*
	Hjemsted: *Sitz:*	København
	Regnskabsår: *Geschäftsjahr:*	1. januar - 31. december *1. Januar - 31. Dezember*
Bestyrelse *Aufsichtsrat*	Ulrik Fleischer-Michaelsen Lars Eduard Klarskov Petersen Mark Thorsen	
Komplementar *Komplementär*	Komplementarselskabet Bismarckstrasse, Hilden ApS c/o Nectar Managment A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V	

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Ledelsen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Die Voraussetzungen von einer Prüfung abzusehen werden nach Ansicht von Aufsichtsrat weiterhin erfüllt.

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Bismarckstrasse, Hilden. Ledelsen erklærer:

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Bismarckstrasse, Hilden für das Jahr das Jahr 2016.. Der Aufsichtsrat erklärt:

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

- *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 Sachsverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 22. maj 2017
Kopenhagen, 22. Mai 2017

Bestyrelse
Aufsichsrat

Ulrik Fleischer-Michaelsen	Lars Eduard Klarskov Petersen	Mark Thorsen

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omdfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i Hilden.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft zu vermeiten und zu betriben im Hilden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Bismarckstrasse, Hilden indeholder gågadeejendommen i byen Hilden.

Årets resultat er et overskud på TDKK 2.733 og dette anses som tilfredsstillende. Resultatet for regnskabsåret 2016 er særligt påvirket af en positiv dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Selskabet ejendom er sogt med overtagelse den 31. maj 2017.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang TDKK 5.108. Kommanditisterne har i 2016 indbetalt ordinær opkrævning med ialt TDKK 29 samt ydet et lån til kommanditselskabet på TDKK TDKK 901, således at selskabet har kunnet betale deres forpligtigelser. Der er ved udgangen af 2016 en kommanditist, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabets med mere end 30. dage.

Selskabets 1. prioritet er udløbet den 28. februar 2017, og er forlænget med 3 måneder.

Selskabet forventes at blive likvideret i løbet af året 2017.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

K/S Bismarckstrasse, Hilden umfasst die Leigenschaft in der Einkaufstrasse in der stadt Hilden.

Das Jahresergebnis zeigt ein Defizit von TDKK -2.733 und wird nicht als zufriedenstellend angesehen. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 ist besonders von der Zeitwertberichtigung der Investitionsimmobilie der Gesellschaft beeinflusst.

Das Eigelkapital der gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende TDKKK 5.108. Die Kommanditiisten haben im Jahr die ordentlich eingeforderte Restverbindlichkeit von insgesamt TDKK 29 einbezahlt, XX

Für das Geschäftsjahr 2016 wird ein positives Ergebnis erwartet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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.

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.

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

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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

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

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.

Resultatopgørelsen

Gewinn- und Verlustrechnung

Generelt

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

Generell

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

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

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.

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.

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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen
Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und –verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten sowie Zulagen und Vergütung im Rahmen der Steuervorauszahlungsregelung u.a. finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

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

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

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

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

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 Anwendungs 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.

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.

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

Liquide Mittel
Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva

Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Erträge des folgenden Jahres darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite ausgewiesen.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Umrechnung von Fremdwährung

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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note *Anhang*	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste ***Bruttoverdienst***		**3.162.470**	**3.401.975**
Regulering til dagsværdi, netto *Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto*	1	1.891.186	-16.652.822
Resultat før finansielle poster ***Ergebnis vor Finanzposten***		**5.053.656**	**-13.250.847**
Andre finansielle indtægter *Sonstige finanzielle Erträge*	2	19.643	0
Andre finansielle omkostninger *Sonstige finanzielle Aufwendungen*	3	-2.350.774	-2.536.221
Årets resultat ***Jahresergebnis***		**2.722.525**	**-15.787.068**

Forslag til resultatdisponering
Vorschlag für die Gewinnverteilung

Overført resultat *Gewinnvortrag*		2.722.525	-15.787.068
I alt ***Total***		**2.722.525**	**-15.787.068**

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver *Aktiva*	**Note** *Anhang*	**2016** DKK	**2015** DKK
Investeringsejendomme *Investitionsimmobilien*		47.399.016	45.507.830
Materielle anlægsaktiver ***Sachanlagen***	4	**47.399.016**	**45.507.830**
Anlægsaktiver ***Anlagevermögen***		**47.399.016**	**45.507.830**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*		35.244	101.914
Tilgodehavende investorindskud *Forderungen, Investoren*		748.428	1.214.223
Andre tilgodehavender *Sonstige Forderungen*		7.125	10.347
Tilgodehavender ***Forderungen***		**790.797**	**1.326.484**
Likvider ***Liquide Mittel***		**223.499**	**198.538**
Omsætningsaktiver ***Umlaufvermögen***		**1.014.296**	**1.525.022**
Aktiver ***Aktiva***		**48.413.312**	**47.032.852**

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver *Passiva*	**Note** *Anhang*	**2016** DKK	**2015** DKK
Indskud kommanditister *Kommanditkapital*		20.000.000	19.970.794
Overført resultat *Gewinnvortrag*		-15.803.705	-18.526.230
Egenkapital ***Eigenkapital***	5	**4.196.295**	**1.444.564**
Hypothekenbank Frankfurt, EUR *Hypothekenbank Frankfurt, EUR*	6	0	35.178.144
Langfristede gældsforpligtelser ***Langfristige Verbindlichkeiten***		**0**	**41.698.863**
Kortfristet del af langfristet gæld *Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten*	6	42.090.013	2.559.732
Ansvarlig låneKapital *Haftendes Fremkapital*	7	552.697	552.714
Anden gæld *Sonstige Verbindlichkeiten*		1.559.759	762.431
Periodeafgrænsningsposter *Rechnungsabgrenzungsposten*		14.548	14.548
Kortfristede gældsforpligtelser ***Kurzfristige Verbindlichkeiten***		**44.217.017**	**3.889.425**
Gældsforpligtelser ***Verbindlichkeiten***		**44.217.017**	**45.588.288**
Passiver ***Passiva***		**48.413.312**	**47.032.852**
Eventualposter mv. ***Eventualverbindlichkeiten u.a.***	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Verpfändungen und Sicherheitsleistungen***	9		

Noter

Anhang

1	**Regulering til dagsværdi, netto**		
	Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.891.186	-16.652.822
	Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien		
		1.891.186	**-16.652.822**
2	**Andre finansielle indtægter**		
	Sonstige finanzielle Erträge		
	Renteindtægter i øvrigt.....	19.643	0
	Sonstige Zinserträge		
		19.643	**0**
3	**Andre finansielle omkostninger**		
	Sonstige finanzielle Aufwendungen		
	Renteomkostninger i øvrigt.....	2.350.774	2.536.221
	Sonstige Zinsaufwendungen		
		2.350.774	**2.536.221**

4 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings-ejendomme *Investitionsimmobilien*
Kostpris 1. januar 2016	63.093.032
Anschaffungskosten 1. Januar 2016	
Kostpris 31. december 2016	**63.093.032**
Anschaffungskosten 31. Dezember 2016	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016	-17.585.202
Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2016	
Årets værdireguleringer	1.891.186
Wertberichtigung des Jahres	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016	**-15.694.016**
Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2016	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	**47.399.016**
Buchwert 31. Dezember 2016	

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.

	2016	**2015**
Anvendt afkastkrav i %	7,00	8,00
Verwendete Ertragsanspruchs		

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%	-3.643
-0,5%	3.157

5 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-16	Årets resultat	31/12-16
	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2016	*Jahresergebnis*	*31. Dezember 2016*
Kommanditkapital *Kommanditkapital*	20.000.000	0	20.000.000
Heraf ikke indbetalt *Davon nicht geleistet*	-29.206	29.206	0
Indskud kommanditister ***Kommanditkapital***	**19.970.794**	**29.206**	**20.000.000**
Overført resultat *Gewinnvortrag*	-18.526.230	2.722.525	-15.803.705
I alt ***Insgesamt***	**1.444.564**	**2.751.731**	**4.196.295**

Der er udstedt 100 andele af DKK 200.000.
100 Anteile von DKK 200.000 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Bismarckstrasse, Hilden ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.
Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Komplementarselskabet Bismarckstrasse, Hilden ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

	2016 DKK	2015 DKK

6 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 *Nach 5 Jahren*	0	0
Mellem 1 og 5 år *Zwischen 1 und 5 Jahren*	0	41.698.863
Langfristet del ***Langfristiger Teil***	**0**	**41.698.863**
Indenfor 1 år *Innerhalb von einem Jahr*	42.090.013	2.559.732
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 ***Buchwert zum 31. Dezember 2016***	**42.090.013**	**44.258.595**

7 Ansvarlig lånekapital

Haftendes Fremdkapital

Ansvarligt lån med Karakter som Kapitalindskud, der er efterstillet øvrige kreditorer. Løbentiden er til 2020.

Nachrangiges Darlehen in der natur einer kapitaleinlage, des anderen Gläubigern gegenüber nachrangig ist. Die lauftzeit ist bis 2020.

8 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 66.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 45.259 er der ved pantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 45.508, samt transport i lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 45.259 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2016 TDKK 45.508 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.