



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

K/S Oldenburg I

Brynet 30
Bramdrup
6000 Kolding

CVR-nr. 30 06 99 27

dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

Jahresabschluss für 2017

(12. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 20 / 6 2018

*Der Jahresabschluss wurde auf der
ordentlichen Hauptversammlung der
Gesellschaft am 20 / 6 2018
vorgelegt und genehmigt.*

Jørgen Vestergaard Pedersen

Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u> <u>Seite</u>
Påtegninger	
Vermerke	
Ledelsespåtegning	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
<i>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</i>	2-5
<i>Erklärungen de selbsändigen wirtschafftspüfers</i>	
Ledelsesberetning	
Geschäftsbericht	
Kommanditselskabsoplysninger	6
<i>Informationen über die Kommanditgesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	7
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	
Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
<i>Resultatopgørelse</i>	11
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
<i>Balance</i>	12-13
<i>Bilanz</i>	
Noter	14-15
<i>Anmerkung</i>	

Ledelsespåtegning
Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2017 for K/S Oldenburg I.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 für die K/S Oldenburg I (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 årsregnskabet 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.

Kolding, den 20. juni 2018
Kolding, den 20. Juni 2018

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Jørgen Vestergaard Pedersen
(formand)
(Vorsitzender)

Ole Würtz

Søren Lindemann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæringen de selvsændigen wirtscharftspüfers

Til kapitalejerne i K/S Oldenburg I

Für die Kapitaleigentümer der K/S Oldenburg I (dänische KG)

Konklusion

Schlussfolgerung

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oldenburg I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter: Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Wir haben den Jahresbericht der K/S Oldenburg I für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31.

Dezember 2017 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz, der Eigenkapitalaufstellung und den Noten überprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

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

Grundlag for konklusion

Grundlage für die Schlussfolgerung

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.

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 Jahresabschluss“. Wir sind von der Kommanditgesellschaft 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende forsæt drift

Signifikant Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om Kommanditselskabets mulighed for at forsætte driften. Vi henviser til årsregnskabs note 6, hvoraf usikkerhederne ved forsæt drift er beskrevet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Wir stellen fest, dass erhebliche Unsicherheiten bestehen, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit

des Unternehmens zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Wir verweisen auf

Anmerkung 6 der Jahresabschluss, in der die Unsicherheiten des fortgesetzten Betriebs beschrieben

sind. Unsere Schlussfolgerung wird in Bezug auf diese Beziehung nicht geändert.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat
Erklæringer des selvstændigen wirtschafsprüfers - Fortsetzung

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

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.

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschluss, der gemäß dem dänischen Gesetz über 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets 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.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Kommanditgesellschaft 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 Kommanditgesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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.

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 Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

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:

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklæringer des selbsändigen wirtshaffsprüfers - Fortsetzung

- 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.

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.

- 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 kommanditselskabets interne kontrol.
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 Kommanditgesellschaft zu erlangen.
- 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.
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.

- 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 kommanditselskabets 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.

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 Kommanditgesellschaft 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 Kommanditgesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklæringer des selvstændigen wirtschafsprüfers - Fortsetzung

- 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.

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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Erklæringer über den Bericht des Vorstandes

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.
Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

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

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

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.

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.

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

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

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.

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 esentlichen Fehlinformationen gefunden.

København, den 20. juni 2018
Kopenhagen, den 20. Juni 2018

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3409

Kommanditselskabsoplysninger**Informationen über die Kommanditgesellschaft**

Selskab: K/S Oldenburg I
Gesellschaft: CVR-nr. 30 06 99 27
c/o bestyrelsesformand Jørgen Pedersen
Brynet 30
6000 Kolding

Hjemstedskommune: Kolding
Heimatgemeinde: Kolding

Komplementar: Komplementar Oldenburg I ApS
Komplementär: CVR-nr. 29 78 85 88
c/o bestyrelsesformand Jørgen Pedersen
Brynet 30
6000 Kolding

Bestyrelse
Aufsichtsrat : Jørgen Vestergaard Pedersen, formand
Ole Würtz
Søren Lindemann

Revision: Lindeberg Storm Fischer
Revision: Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
DK - 2100 København Ø

Oversættelsesforbehold:
Übersetzungforbehalt:

Den tyske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.

Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle Übersetzung der dänischen Original-fassung. Im Falle einer Abweichung zwischen dem dänischen Text und der deutschen Übersetzung, hat der danische Text Gültigkeit.

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:

Wehdestrasse 18-22
26123 Oldenburg, Deutschland

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

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele, fordelt på 8 Kommanditister
Die Kommanditgesellschaft besteht aus 100 Anteilen, verteilt auf 8 Kommanditisten.

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

Det regnskabsmæssige resultat på kr. -809.137.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Der Jahresergebnis in Höhe von DKK -809.137.

Der Nettogewinn daher angenommen, befriedigend.

Usikkerhed om forsat drift (going concern)
Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)

Der er usikkerhed om grundlaget for forsat drift. Kommanditselskabet er afhængig af forsat kapitalindsud (lån) fra Kommanditisterne til driften af Kommanditselskabet samt en forsat forlængelse af lån herfra. Endvidere arbejder Kommanditselskabets ledelse på en forlængelse af kreditaftale med banken. Kommanditister har i efterfølgende regnskabsår allerede indbetalt en andel af det yderligere kapitalindsud, men det er naturligvis selv sagt usikkert om resten af betalingsplanen overholdes. Den nuværende lejeaftale udløber i efteråret 2019. Selskabet arbejder sammen med eksterne partnere på flere planer, herunder forlængelse med nuværende lejer eller udlejning til anden lejer.

Die Grundlage für den weiteren Betrieb ist unsicher. Die Kommanditgesellschaft ist auf fortgesetzte Kapitalzuführungen (Kredite) von Kommanditisten für den Betrieb der Kommanditgesellschaft sowie auf einen weiteren Ausbau der Darlehen von dieser Kommanditgesellschaft angewiesen. Darüber hinaus führt das Management der Kommanditgesellschaft einen Kreditvertrag mit der Bank. Zusagen haben bereits in den folgenden Geschäftsjahren einen Teil der zusätzlichen Kapitaleinlage geleistet, aber es ist natürlich sogar ungewiss, ob der Rest des Zahlungsplans eingehalten wird. Der aktuelle Mietvertrag läuft im Herbst 2019 aus. Die Gesellschaft arbeitet mit externen Partnern an mehreren Plänen, einschließlich der Verlängerung der aktuellen Miete oder Pacht an andere Mieter.

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 2018 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 2018 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag
Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Oldenburg I for perioden 1. januar – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember für die K/S Oldenburg I wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Wertanpassung von Investitionsobjekt

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Wertanpassung des Anlagevermögens ist die Änderung des Immobilienwertes sowie die Amortisierung des dazugehörige Darlehns.

Finansielle poster
Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Latente Ertragsvermögen, Aktiva

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vorauszahlungen unter Vermögenswerten gehören Vorauszahlungen-Aufwendungen auf die folgenden Jahre.

Gæld
Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til amortiseret kostpris.

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages aufgenommen.

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 finansiell 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 abgerechnet 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 2017

Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2017

Note	2017	2016
Anmerkung	DKK	DKK
	964.042	964.898
Lejeindtægter		
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsomkostninger	-223.647	-79.825
<i>Betriebskosten</i>		
Andre eksterne omkostninger	-64.678	-61.830
<i>Weitere externe Kosten</i>		
1 Personalemkostninger	-35.000	-70.000
<i>Personalkosten</i>		
	640.717	753.243
Resultat før værdiregulering		
Ergebnis vor Wertanpassungen		
2 Værdiregulering af investeringsaktiver	-1.050.000	-1.450.000
<i>Wertanpassung von Investitionstätigkeiten</i>		
	-409.283	-696.757
Resultat før finansielle poster		
Ergebnis vor finanziellen Posten		
Finansielle indtægter	0	35.841
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Finansielle omkostninger	-399.854	-399.128
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
Finansielle poster	-399.854	-363.287
<i>Finanziellen Posten</i>		
	-809.137	-1.060.044
Årets resultat		
Jahresergebnis		
	-809.137	-1.060.044
Forslag til resultatdisponering		
VORSCHLAG FÜR GEWINNVERTEILUNG		
Overført resultat	-809.137	-1.060.044
<i>Bilanzgewinn</i>		
I alt	-809.137	-1.060.044
Ingesamt		

Balance pr. 31. december 2017
Bilanz per. 31. Dezember 2017

Note		2017	2016
Anmerkung		DKK	DKK
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
3	Investeringsejendom	9.000.000	10.050.000
	<i>Investitionsobjekt</i>		
	Anlægsaktiver i alt	9.000.000	10.050.000
	Anlagevermögen gesamt		
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Andre tilgodehavender	207.164	153.457
	<i>Andere Forderungen</i>		
		207.164	153.457
	Likvide beholdninger	117.937	95.534
	<i>Liquide Mittel</i>		
	Omsætningsaktiver i alt	325.101	248.991
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	9.325.101	10.298.991
	Aktiva gesamt		

Balance pr. 31. december 2017
Bilanz per. 31. Dezember 2017

Note		2017 DKK	2016 DKK
Anmerkung			
	Egenkapital		
	Eigenkapital		
	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	6.000.000	6.000.000
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	<u>-6.123.725</u>	<u>-5.314.588</u>
4	Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	<u>-123.725</u>	<u>685.412</u>
	Langfristet gæld		
	Langfristige Verbindlichkeiten		
5	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	8.134.975	8.406.741
	Øvrige gældsforpligtelser <i>Sonstige, Verbindlichkeiten</i>	<u>136.231</u>	<u>136.315</u>
	Langfristet gæld i alt Langfristige Verbindlichkeiten gesamt	<u>8.271.206</u>	<u>8.543.056</u>
	Kortfristet gæld		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	250.000	250.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Lieferanten von Waren und Dienstleistungen</i>	185.587	78.448
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	<u>742.033</u>	<u>742.075</u>
	Kortfristet gæld i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	<u>1.177.620</u>	<u>1.070.523</u>
	Gæld i alt Verbindlichkeiten gesamt	<u>9.448.826</u>	<u>9.613.579</u>
	Passiver i alt Passiva gesamt	<u>9.325.101</u>	<u>10.298.991</u>
6	Usikkerhed om forsat drift (going concern) <i>Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)</i>		
7	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

Noter
Anmerkung

	2017 DKK	2016 DKK
1 Personalemkostninger		
Personalkosten		
Bestyrelsesomkostninger	35.000	70.000
<i>Personalkosten in der Regel</i>		
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Wertanpassung von Investitionsaktiva		
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.050.000	-1.450.000
<i>Wertanpassung, Investitionsobjekt</i>		
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert bewertet,		
	Investeringsejendom	
	Investitionsobjekt	
Anskaffelsessum primo	13.055.700	
Anskaffelsessum ultimo	13.055.700	
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	-3.005.700	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året	-1.050.000	
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2017	-4.055.700	
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2017</i>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.000.000	
Bilanzwert, Ultimo		

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 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.

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12. ist vom Geschäftsführer 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.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Als Folge der Entwicklungen in den letzten Jahren im Immobilien- und Finanzmarkt gibt es mehr Unsicherheiten bei der Schätzung des Marktwertes der Immobilie, dies kann Einfluss auf der Bilanz haben.

Afkast på 6,50 % vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Die Geschäftsleitung bewertet, dass der Ertrag 6,50% in dem Rahmen liegt, wo Renditen für ähnliche Objekte zu finden sind, und stellt damit fest, dass das Objekt angemessen bewertet wurde.

Noter
Anmerkung

3 Aktiver der måles til dagsværdi - forsat
Aktiva zum beizulegenden Zeitwert bewertet - Fortsetzung

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 Ertragswertes sehen sie in der Abbildung:

Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
Beregnede Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,5%	7.653.100	-1.470.625
6,50%	9.000.000	-123.725
-0,5%	8.928.617	-195.108

4 Egenkapital
Eigenkapital

Stamkapitalen udgør kr. 6.000.000, der er fordelt på 100 kommanditandele á kr. 6.000. Heraf er der indbetalt kr. 6.000.000. Resthæftelsen udgør herefter kr. 0.

Das Stammkapital besteht aus DKK 6.000.000, die über 100 kommandit anteilen von DKK 6.000. Es ist bezahlt DKK 6.000.000 auf kommandit anteilen. Rasthaufung beträgt DKK 0 kommandit anteilen.

Kontant indskud i årets primo	6.000.000
<i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	<hr/>
Kontant del af kommanditkapital ultimo	6.000.000
Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo	<hr/>
Overført resultat pr. 1. januar 2017	-5.314.588
<i>Vorgetragen Ergebnis, 1. Januar 2017</i>	<hr/>
Overført af årets resultat	-809.137
<i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<hr/>
Overført resultat i alt	-6.123.725
Übertragenes Ergebnis gesamt	<hr/>
Egenkapital i alt	<hr/>
Eigenkapital gesamt	-123.725
	<hr/> <hr/>

5 Langfristet gæld
Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 7.400 til betaling senere end 5 år efter balancedagen

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 7.400 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

6 Usikkerhed om forsat drift (going concern)

Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)

Der er usikkerhed om grundlaget for forsat drift. Kommanditselskabet er afhængig af forsat kapitalindsud (lån) fra Kommanditisterne til driften af Kommanditselskabet samt en forsat forlængelse af lån herfra. Endvidere arbejder Kommanditselskabets ledelse på en forlængelse af kreditaftale med banken. Kommanditister har i efterfølgende regnskabsår allerede indbetalt en andel af det yderligere kapitalindsud, men det er naturligvis selv sagt usikkert om resten af betalingsplanen overholdes. Den nuværende lejeaftale udløber i efteråret 2019. Selskabet arbejder sammen med eksterne partnere på flere planer, herunder forlængelse med nuværende lejer eller udlejning til anden lejer.

Die Grundlage für den weiteren Betrieb ist unsicher. Die Kommanditgesellschaft ist auf fortgesetzte Kapitalzuführungen (Kredite) von Kommanditisten für den Betrieb der Kommanditgesellschaft sowie auf einen weiteren Ausbau der Darlehen von dieser Kommanditgesellschaft angewiesen. Darüber hinaus führt das Management der Kommanditgesellschaft einen Kreditvertrag mit der Bank. Zusagen haben bereits in den folgenden Geschäftsjahren einen Teil der zusätzlichen Kapitaleinlage geleistet, aber es ist natürlich sogar ungewiss, ob der Rest des Zahlungsplans eingehalten wird. Der aktuelle Mietvertrag läuft im Herbst 2019 aus. Die Gesellschaft arbeitet mit externen Partnern an mehreren Plänen, einschließlich der Verlängerung der aktuellen Miete oder Pacht an andere Mieter.

7 Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Der er udstedt pant i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden 2.312.000, EURO.

Es wurde eine Grundschuld als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt 2.312.000 EURO.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

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