

**K/S Offenbach Kaiserleist**

Hovedgaden 41  
2970 Hørsholm

**CVR nr. 30 08 70 89**  
dänische Unternehmer-Nr.

**Årsrapport for 2018**  
(13. regnskabsår)  
**Jahresabschluss für 2018**  
(13. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4 / 4 2019

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 4 / 4 2019 vorgelegt und genehmigt.

Jesper Vissing

Dirigent  
Vorsitzender

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u>
	<u>Seite</u>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Vermerke</b>	
Ledelsespåtegnig	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	2-6
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Geschäftsbericht</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Geschäftsbericht</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018</b>	
<b>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	12
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	13-14
<i>Bilanz</i>	
Noter	15-16
<i>Anmerkung</i>	

## Ledelsespåtegning

### *Vermerk seitens der Geschäftsführung*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 for K/S Offenbach Kaiserleist.

*Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 für die Offenbach Kaiserleist (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.*

Hørsholm, den 20. marts 2019

*Hørsholm, den 20. März 2019*

Bestyrelse:

*Aufsichtsrat :*

Mads Bech Pedersen  
(formand)  
(Vorsitzender)

Stig Rask Andresen

Jesper Vissing

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Offenbach Kaiserleist

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Offenbach Kaiserleist for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 20. marts 2019

#### **Revisionsfirmaet Albrechtsen**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77 92 64 10

Peter Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35465

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

### **An die Kapitaleigner der K/S Offenbach Kaiserleist (dänische KG)**

#### **Prüfungsurteil**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Offenbach Kaiserleist für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018 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 2018 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018.*

#### **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.*

#### **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 Geschäftsführung 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*

<b>Selskab:</b> <b><i>Gesellschaft:</i></b>	K/S Offenbach Kaiserleist CVR-nr. 30 08 70 89 Hovedgaden 41 DK - 2970 Hørsholm
<b>Hjemstedskommune:</b> <b><i>Heimatgemeinde:</i></b>	Hørsholm <i>Hørsholm</i>
<b>Komplementar:</b> <b><i>Komplementär:</i></b>	Komplementar Offenbach Kaiserleist ApS CVR-nr. 30 08 33 42 Hovedgaden 41 DK - 2970 Hørsholm
<b>Bestyrelse:</b> <b><i>Aufsichtsrat :</i></b>	Mads Bech Pedersen Stig Rask Andresen Jesper Vissing
<b>Revision:</b> <b><i>Revision:</i></b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Geschäftsbericht

#### Hovedaktiviteter

##### **Hauptaktivitäten**

Kommanditselskabet aktivitet har bestået i at eje og udleje en ejendom, der var beliggende:

*Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft besteht aus dem Besitz und der Vermietung einer Liegenschaft, die lokalisiert wurde:*

Kaiserleiststrasse 4  
63067 Offenbach, Deutschland

I 2017 blev der indgået en salgsaftale på selskabets ejendom med risikoovergang pr. 4. januar 2018.

*Im Jahr 2017 wurde eine Verkaufsvereinbarung über die Immobilie des Unternehmens mit Risikoübergang abgeschlossen 4. Januar 2018.*

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

*Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend*

Der er i kommanditselskabet tegnet 360 andele á kr. 100.000, fordelt på 3 kommanditister

*Die Kommanditgesellschaft besteht aus 360 Anteilen zu je DKK 100.000, verteilt auf 3 Kommanditisten.*

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

##### **Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse**

Det regnskabsmæssige resultat på kr. -719.826 er negativt påvirket af nedskrivning på selskabets ejendom, der er solgt i 2017 med overtagelsesdato i 2018. Bortset herfra, er årets resultat indenfor rammer af de aflagte budgetter.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

*Der Jahresergebnis in Höhe von DKK -719.826 wird durch die Abschreibung der 2017 mit dem Erwerbszeitpunkt 2018 mit dem Erwerbszeitpunkt veräußerten Immobilien belastet. Abgesehen davon liegt das Jahresergebnis innerhalb der Grenzen der erhaltenen Budgets.*

*Das Jahresergebnis wird dem Zufolge als zufriedenstellend angesehen.*

#### 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 2019 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Selskabet har ikke yderligere aktivitet efter frasalget af ejendommen.

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

*Die Gesellschaft hat nach dem Verkauf der Immobilie keine weiteren Aktivitäten.*

*Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2019 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.*

**Anvendt regnskabspraksis**  
**Bilanzierungsmethoden**

**Regnskabsgrundlag**  
**Bilanzierungsgrundlage**

Årsregnskabet for K/S Offenbach Kaiserleist for perioden 1. januar – 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1 Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.*

*Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr nicht verändert.*

**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 driftsindtægter**  
**Andere Einnahmen**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold  
*Andere Einnahmen und andere Betriebskosten enthalten Gegenständen die auf sekundär karraktar*

**Driftsomkostninger**  
**Betriebskosten**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsadministration, ejendomskat og vedligeholdelse af ejendomme.

*Betriebskosten enthalten Kosten für die Verwaltung die Immobile, Grundsteuer und Wartung des Immobile.*

**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.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Bilanzierungsmethoden***

#### **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 Währungsumrechnung.*

#### **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.*

#### **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 nominal 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 nominal værdi.

*Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nominalwert.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungsmethoden*

#### 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 nominal værdi.

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

#### 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“ eingerechnet*

*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 2018**

**Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2018**

Note		2018	2017
Anmerkung		DKK	DKK
1	Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	66.396	4.397.670
	Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	0	-1.557.056
	Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	-79.661	-299.990
	<b>Resultat før finansielle poster</b> <b><i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i></b>	<b>-13.265</b>	<b>2.540.624</b>
	Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	15.534	0
	Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-293.529	-777.424
	<b>Resultat før værdireguleringer</b> <b><i>Ergebnis vor wertanpassungen</i></b>	<b>-291.260</b>	<b>1.763.200</b>
	Dagsværdiregulering, investeringejendomme <i>Marktwertanpassung der Anlageimmobilien</i>	-428.566	-6.586.460
	<b>Årets resultat</b> <b><i>Jahresergebnis</i></b>	<b>-719.826</b>	<b>-4.823.260</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b><i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i></b>		
	Overført til næste år <i>Übertrag auf Folgejahr</i>	<b>-719.826</b>	<b>-4.823.260</b>

**Balance pr. 31. december 2018**  
**Bilanz per. 31. Dezember 2018**

Note		2018 DKK	2017 DKK
<i>Anmerkung</i>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Aktiva</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Anlagevermögen</b>		
2	Investeringsejendom	<u>          0</u>	<u>          0</u>
	<i>Investitionsobjekt</i>		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>          0</u>	<u>          0</u>
	<b>Anlagevermögen gesamt</b>		
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Umlaufvermögen</b>		
	Handelsejendom	<u>          0</u>	<u>  72.557.633</u>
	<i>Gewerbeimmobilien</i>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Forderungen</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>          0</u>	<u>  2.502.676</u>
	<i>Andere Forderungen</i>		
	Likvide beholdninger	<u>  7.746.584</u>	<u>  7.585.397</u>
	<i>Liquide Mittel</i>		
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>  7.746.584</u>	<u>  82.645.706</u>
	<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>  7.746.584</u>	<u>  82.645.706</u>
	<b>Aktiva gesamt</b>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Balance pr. 31. december 2018**  
**Bilanz per. 31. Dezember 2018**

Note		2018 DKK	2017 DKK
<i>Anmerkung</i>			
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Eigenkapital</b>		
3	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	0	35.964.470
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	7.445.320	12.542.576
	<b>Egenkapital i alt</b> <b><i>Eigenkapital gesamt</i></b>	<b>7.445.320</b>	<b>48.507.046</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	0	32.461.542
	Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	169.241	163.930
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Lieferanten von Waren und Dienstleistungen</i>	32.951	516.500
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	99.072	996.688
	<b>Kortfristet gæld i alt</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b>301.264</b>	<b>34.138.660</b>
	<b>Gæld i alt</b> <b><i>Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b>301.264</b>	<b>34.138.660</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b><i>Passiva gesamt</i></b>	<b>7.746.584</b>	<b>82.645.706</b>
4	Eventualforpligtelser <i>Eventualverbindlichkeiten</i>		
5	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger <i>Sicherheiten und Hypotheken</i>		



## Noter

## Anmerkung

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Mieteinnahmen</b>		
Nettoleje	<u>66.396</u>	<u>4.397.670</u>
Nettomiete		
<b>2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom</b>		
<b>Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt</b>		
Anskaffessum primo	0	82.537.088
<i>Anschaffungskosten, Anfang</i>		
Tilgang i året	0	0
<i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>		
Overført til Handelsejendom	<u>0</u>	<u>-82.537.088</u>
<i>übertragen in übertragen auf Gewerbeimmobilien</i>		
Anskaffessum ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	0	-3.392.995
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året	0	-6.586.460
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Overført til Handelsejendom	0	9.979.455
<i>übertragen in übertragen auf Gewerbeimmobilien</i>		
Omkostninger forbundet med salg af ejendommen	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2018	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2018</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Bilanzwert, Ultimo</b>		

## Noter

## Anmerkung

	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Egenkapital</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Kontant indskud i årets primo <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	35.964.470	28.364.470
Indsat/hævet i året <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	-40.341.900	7.600.000
Overført fra "Overført resultat" <i>Von "Vorgetragenes Ergebnis" übertragen</i>	4.377.430	0
<b>Kontant del af kommanditkapital ultimo</b> <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	<b>0</b>	<b>35.964.470</b>
Overført resultat pr. 1. januar 2018 <i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2018</i>	12.542.576	17.365.836
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	-719.826	-4.823.260
Overført til "kontant del af kommanditkapital" <i>auf "Baranteil des Kommanditkapitals" übertragen</i>	-4.377.430	0
<b>Overført resultat i alt</b> <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<b>7.445.320</b>	<b>12.542.576</b>
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Eigenkapital gesamt</i>	<b>7.445.320</b>	<b>48.507.046</b>

Stamkapital består af 360 kommanditanparter af kr. 100.000.

*Das Stammkapital besteht aus 360 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000.*

## 4 Eventualforpligtelser

**Eventualverbindlichkeiten**

Selskabet har stillet garanti overfor tredjemand med et beløb, der svarer til T.EUR 998.000.

Garantien udløber den 28. februar 2020.

*Das Unternehmen hat gegenüber Dritten eine Garantie in Höhe von EUR 998.000 abgegeben. Die Garantie läuft am 28. Februar 2020 ab.*

## 5 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

**Sicherheiten und Hypotheken**

Til sikkerhed for bankgaranti indestår t.kr. 7.494 (T.EUR 1.004) på sikringskonto i selskabets bank.

*Zur Sicherheit der Bankgarantie wird t.kr. 7.494 (T.EUR 1.004) auf Sicherungskonto bei der Bank der Gesellschaft.*

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mads Bech Pedersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-100401426363  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 09:09:35  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 10:45:33  
Underskrevet med NemID

## Stig Rask Andresen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-018753948096  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 08:53:13  
Underskrevet med NemID

## Peter Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 46483954  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 10:50:43  
Underskrevet med NemID

## Jesper Vissing

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610218700215  
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2019 kl.: 10:56:44  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 0c525a1dznHR20144993