

K/ SM ünchen-Atrium

c/o VB Management ApS
Hovedgaden 41
2970 Hørsholm

CVR nr. 30 48 73 38
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2019 **(13. regnskabsår)**

Jahresabschluss für 2019
(13. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 1. april 2020 vorgelegt und genehmigt.

Jesper Aabenhus Rasmussen

Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side
	Seite
Påtegninger	
Vermerke	
Ledelsespåtegning	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	2-7
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	
Ledelsesberetning	
Bericht der Geschäftsleitung	
Selskabsoplysninger	8
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsrapport 1. januar – 31. december 2019	
Jahresabschluss, 1 Januar - 31. Dezember 2019	
Anvendt regnskabspraksis	10-12
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	13
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	14-15
<i>Bilanz</i>	
Noter	16-19
<i>Anmerkung</i>	

Ledelsespåtegning

Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar– 31. december 2019 for K/ SMünchen-Atrium.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 für die München-Atrium (dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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.

Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Hørsholm, den 16. marts 2020
Hørsholm, den 16. März 2020

Direktion
Geschäftsführer

Jesper Vissing

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Jesper Aa. Rasmussen
Formand
Vorsitzender

Mads Bech Pedersen

Jesper Vissing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/ S M ünchen-Atrium

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S München-Atrium for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 16. marts 2020

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 München-Atrium (dänische KG)

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S München-Atrium für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2019 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 2019 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2019.

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 Verschönerung, 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**

Selskab:	K/SMünchen-Atrium
Gesellschaft:	c/o VB Management ApS Hovedgaden 41, 2. sal DK - 2970 Hørsholm CVR-nr. 30 48 73 38
Hjemstedskommune:	Hørsholm
Heimatgemeinde:	<i>Hørsholm</i>
Komplementar:	Komplementar München-Atrium ApS
Komplementär:	c/o VB Management ApS Hovedgaden 41, 2. sal DK - 2970 Hørsholm CVR-nr. 30 48 62 50
Direktion:	Jesper Vissing
Geschäftsführer:	
Bestyrelse:	Jesper Aa. Rasmussen, formand
Aufsichtsrat :	Mads Bech Pedersen Jesper Vissing
Revision:	Revisionsfirmaet Albrechtsen
Revision:	Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindvangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter

Hauptaktivitäten

Kommanditselskabet aktivitet består i at eje og udleje en ejendom, der er beliggende:

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Landwehrstrasse 59,
80336 München, Deutschland

Ejendommen er fuldt udlejet.

Das Eigentum ist vollständig vermietet.

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Der er i kommanditselskabet tegnet 720 andele, fordelt på 5 kommanditister

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 720 Anteilen, verteilt auf 5 Kommanditisten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 25.563.956 er indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Der Jahresergebnis in Höhe von DKK 25.563.956 liegt innerhalb des festgelegten Budgets.

Das Jahresergebnis wird dem Zufolge als zufriedenstellend angesehen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning indfriet al bankgæld. Selskabet har sammenlagt bankgælden med et nyt 1. prioritetslån hos selskabets tyske bankforbindelse. Lånet er indgået med non-recourse vilkår. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2020 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Nach Ende des Geschäftsjahres hat das Unternehmen alle Bankschulden zurückgezahlt. Das Unternehmen hat die Bankschulden mit einem neuen ersten Hypothekendarlehen mit der deutschen Bankverbindung des Unternehmens kombiniert. Das Darlehen wird ohne Rückgriffsbedingungen abgeschlossen. Darüber hinaus sind keine Ereignisse eingetreten, die die Finanzlage des Unternehmens wesentlich beeinflussen könnten.

Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2020 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/SMünchen-Atrium for perioden 1. januar – 31. december 2019 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 2019 für die K/SMünchen-Atrium 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 eksterne omkostninger

Weitere externe Kosten

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

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

Finansielle poster

Zinsen und ähnliche Erträge/ Aufwendungen

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

Zinsen und ähnliche Erträge/ Aufwendungen enthalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungsumrechnung.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

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 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 zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Latente aufgezeichnet, wie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen über die Einkommen in den Folgejahren.

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 Tag der Transaktion umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Tag der Transaktion 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 2019

Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Note		2019 DKK	2018 DKK
<i>Anmerkung</i>			
2	Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	9.024.106	8.761.200
	Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-1.410.992	-613.133
	Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	-149.302	-169.504
	Værdiregulering, ejendom <i>Wertanpassung, Immobilie</i>	21.135.000	13.409.660
	Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	28.598.812	21.388.223
	Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-3.034.856	-3.302.564
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	25.563.956	18.085.659
	Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i>		
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	25.563.956	18.085.659
	Overført fra tidligere år <i>Übertrag von früheren Jahren</i>	46.920.995	28.835.336
	Til disposition <i>Zur Verfügung</i>	72.484.951	46.920.995
	Fordeles således <i>Wird folgendermaßen verteilt</i>		
	Overført til næste år <i>Übertrag auf Folgejahr</i>	72.484.951	46.920.995
		72.484.951	46.920.995

Balance pr. 31. december 2019

Bilanz per. 31. Dezember 2019

Note		2019	2018
Anmerkung		DKK	DKK
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
3	Investeringsejendom	190.000.000	167.000.000
	<i>Investitionsobjekt</i>		
	Anlægsaktiver i alt	190.000.000	167.000.000
	Anlagevermögen gesamt		
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Andre tilgodehavender	340.513	90.288
	<i>Andere Forderungen</i>		
	Likvide beholdninger	483.243	1.090.023
	<i>Liquide Mittel</i>		
	Omsætningsaktiver i alt	823.756	1.180.311
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	190.823.756	168.180.311
	Aktiva gesamt		

Balance pr. 31. december 2019

Bilanz per. 31. Dezember 2019

Note		2019	2018
Anmerkung		DKK	DKK
	Egenkapital		
	Eigenkapital		
4	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	20.215.000	20.215.000
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	72.484.951	46.920.995
	Egenkapital i alt	92.699.951	67.135.995
	<i>Eigenkapital gesamt</i>		
	Langfristet gæld		
	Langfristige Verbindlichkeiten		
5	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	89.384.576	93.287.833
	Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	168.114	162.695
	Langfristet gæld i alt	89.552.690	93.450.528
	<i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>		
	Kortfristet gæld		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	4.197.683	4.112.781
	Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber kreditinstituten</i>	4.135.548	3.181.102
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	237.884	299.905
	Kortfristet gæld i alt	8.571.115	7.593.788
	<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>		
	Gæld i alt	98.123.805	101.044.316
	<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>		
	Passiver i alt	190.823.756	168.180.311
	<i>Passiva gesamt</i>		
1	Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung</i>		
6	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheidsleistungen</i>		

Noter

Anmerkung

1 Usikkerheder ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 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. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance.

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12.2019 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. Die Unsicherheit bei der Beurteilung des Wertes der Immobilie kann die Bilanz des Unternehmens auswirken.

Ledelsen har for 2019 fastsat afkastet til 4,9%. Ledelsen vurderer, at det svarer til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Für das Jahr 2019 setzte das Management die Rendite auf 4,9%. Das Management ist der Ansicht, dass dies einer normalen Rendite ähnlicher Immobilien entspricht, weshalb die Immobilie als angemessen bewertet betrachtet wird.

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

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

Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
Beregnede Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,25%	180.842.212	83.542.163
4,9%	190.000.000	92.699.951
-0,25%	200.134.756	102.834.707

Noter

Anmerkung

	2019	2018
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
2 Lejeindtægter		
Mieteinnahmen		
Nettoleje	<u>9.024.106</u>	<u>8.761.200</u>
Nettomiete		
3 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt		
Anskaffelsessum primo	130.634.059	
<i>Anschaffungskosten, Anfang</i>		
Tilgang i året	1.865.000	
<i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>		
Afgang i året (regulering købesum)	<u>0</u>	
<i>Abgänge im Laufe des Jahres</i>		
Anskaffelsessum ultimo	<u>132.499.059</u>	
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	36.365.941	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året	<u>21.135.000</u>	
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2019	<u>57.500.941</u>	
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2019</i>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>190.000.000</u>	
<i>Bilanzwert, Ultimo</i>		

Noter**Anmerkung****4 Egenkapital*****Eigenkapital***

Stamkapital består af 720 kommanditanparter af kr. 100.000.

Das Stammkapital besteht aus 720 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000.

	2019 DKK
Kontant indskud i årets primo	20.215.000
<i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	
Indskudt i året	<u>0</u>
<i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	
Kontant del af kommanditkapital ultimo	<u>20.215.000</u>
<i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	
Overført resultat pr. 1. januar 2019	46.920.995
<i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2019</i>	
Overført af årets resultat	<u>25.563.956</u>
<i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	
Overført resultat i alt	<u>72.484.951</u>
<i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	
Egenkapital i alt	
<i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>92.699.951</u></u>

Noter

Anmerkung

5 Langfristet gæld

Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 0 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

6 Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

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

Der er udstedt pant på 13.685.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 13.685.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

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.

Jesper Vissing

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 12:24:58
Underskrevet med NemID

Jesper Rasmussen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-451589325885 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 13:31:03
Underskrevet med NemID

Jesper Vissing

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-610218700215 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 12:26:40
Underskrevet med NemID

Mads Bech Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-100401426363 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 12:29:55
Underskrevet med NemID

Peter Nielsen

Som Revisor
RID: 46483954 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 13:32:20
Underskrevet med NemID

Jesper Rasmussen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-451589325885 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2020 kl.: 13:33:39
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.

This document has esignatur Agreement-ID: c2423537hShW56040002