

K/S GI Bremen 3

Birkebakken 78, 3460 Birkerød

CVR-nr. 31 07 18 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2018.

Peter Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S GI Bremen 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 7. maj 2018

Direktion

Bo Friis Nielsen

Bestyrelse

Bo Friis Nielsen

Jette Lykke Pedersen

Peter Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S GI Bremen 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S GI Bremen 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 7. maj 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29476

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabet | K/S GI Bremen 3 Birkebakken 78 3460 Birkerød |
| | CVR-nr.: 31 07 18 01 |
| | Hjemsted: Rudersdal |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Bo Friis Nielsen Jette Lykke Pedersen Peter Jacobsen |
| Direktion | Bo Friis Nielsen |
| Komplementar | Komplementarselskabet, FE Bremen 3 ApS |
| Revisor | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Knochenhauerstrasse 11, 28195 Bremen, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Der er foretaget nedskrivning og afskrivning af selskabets ejendom. Den samlede virkning er i 2017 omkostningsført med 958.749 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S GI Bremen 3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør, at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 40 |

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----------------|----------------|
| Lejeindtægter | 503.909 | 483.444 |
| Andre eksterne omkostninger | -34.497 | -36.258 |
| Omkostninger vedrørende ejendomme | -144.497 | -131.664 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -958.749 | 0 |
| Driftsresultat | -633.834 | 315.522 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -102.919 | -96.616 |
| Årets resultat | -736.753 | 218.906 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 218.906 |
| Disponeret fra overført resultat | -736.753 | 0 |
| Disponeret i alt | -736.753 | 218.906 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | <u>6.304.543</u> | <u>7.263.292</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.304.543</u> | <u>7.263.292</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>6.304.543</u> | <u>7.263.292</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Likvide beholdninger | <u>144.449</u> | <u>127.348</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>144.449</u> | <u>127.348</u> |
| Aktiver i alt | <u>6.448.992</u> | <u>7.390.640</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Stamkapital | 4.576.142 | 4.576.142 |
| 3 | Overført resultat | -1.005.158 | -268.405 |
| | Egenkapital i alt | <u>3.570.984</u> | <u>4.307.737</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til pengeinstitutter | 2.507.389 | 2.711.660 |
| | Anden langfristet gæld | 143.119 | 143.743 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.650.508</u> | <u>2.855.403</u> |
| 4 | Gældsforpligtelser | 210.000 | 210.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.500 | 17.500 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>227.500</u> | <u>227.500</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.878.008</u> | <u>3.082.903</u> |
| | Passiver i alt | <u>6.448.992</u> | <u>7.390.640</u> |
| | | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>102.919</u> | <u>96.616</u> |
| | <u>102.919</u> | <u>96.616</u> |
| 2. Stamkapital | | |
| Stamkapital 1. januar 2017 | <u>4.576.142</u> | <u>4.576.142</u> |
| | <u>4.576.142</u> | <u>4.576.142</u> |
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2017 | -268.405 | -487.311 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-736.753</u> | <u>218.906</u> |
| | <u>-1.005.158</u> | <u>-268.405</u> |

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 74.000 i alt kr. 7.400.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren FE Bremen 3 ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 74.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagt overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2017 udgør kr. 2.823.858, og svarende til kr. 28.238 pr. andel af 100.

Noter

| | | | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 4. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2017 | Gæld i alt 31/12 2016 |
| Gæld til pengeinstitutter | 210.000 | 1.667.389 | 2.717.389 | 2.921.660 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>143.120</u> | <u>143.120</u> | <u>143.744</u> |
| | <u>210.000</u> | <u>1.810.509</u> | <u>2.860.509</u> | <u>3.065.404</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.258 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.