

## K/S Hamburger Str., Perleberg

CVR-nr. 29 19 88 45

**Årsrapport for 1. januar 2017 -  
31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3/5 2018

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017	9
Balance 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for K/S Hamburger Str., Perleberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2018

### Bestyrelse



Joachim Schiødtz  
formand



Henrik Steffan Frost Mensch



Brian Hvolbøl Mikkelsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Til kommanditisterne i K/S Hamburger Str., Perleberg**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamburger Str., Perleberg for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisionsbehandlinger, 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.

Aarhus, den 18. april 2018  
**Aros Statsautoriserede Revisorer I/S**



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE34278

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Hamburger Str., Perleberg Studsgade 44 st 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 19 88 45
	Hjemsteds- kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Første regnskabsår: 1. december 2005 - 31. december 2005
<b>Bestyrelse</b>	Joachim Schiødtz (formand) Henrik Steffan Frost Mensch Brian Hvolbøl Mikkelsen
<b>Revision</b>	Aros Statsautoriserede Revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland.

### Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses som tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 740.393

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling, det skal dog oplyses, at ledelsen ikke har fået foretaget en ekstern vurdering af investeringsejendommen i 2017.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 6,95 %. Ved vurdering af forrentningsprocenten er der taget hensyn til ejendommens stand, beliggenhed og lejekontrakternes varighed.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte forrentningsprocent svarer til markedsforventningen, samt at ejendommens værdi er indregnet til markedsprisen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2018.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hamburger Str., Perleberg for 1. januar 2017 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.



## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af indkøbscenter.

#### Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og tilhørende gæld indregnes til kursværdien på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for de kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Ejendommen er værdiansat ud fra nedenstående oplysninger:

Nettolejeindtægt:	DKK 1.539.672
Tomgangsprocent:	0 %
Forrentning:	6,95 %

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017	2016
Husleje	1	1.597.533	1.080.886
Driftsomkostninger	2	-57.861	-53.775
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>1.539.672</b>	<b>1.027.111</b>
Andre eksterne omkostninger	3	-266.850	-395.747
Ejendommenes værdiregulering	4	0	1.136.680
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.272.822</b>	<b>1.768.045</b>
Finansielle indtægter	5	0	91.864
Finansielle omkostninger	6	-532.428	-745.753
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>740.393</b>	<b>1.114.156</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		740.393	1.114.156
<b>Disponeret i alt</b>		<b>740.393</b>	<b>1.114.156</b>

## Balance 31. december 2017

### Aktiver

	Note	2017	2016
Investeringsejendomme	7	22.140.344	21.962.252
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.140.344</b>	<b>21.962.252</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.140.344</b>	<b>21.962.252</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.370	45.340
Tilgodehavende hos kommanditister		6.822	7.254
Andre tilgodehavender		26.565	803.357
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.756</b>	<b>855.951</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>312.004</b>	<b>979.763</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>382.760</b>	<b>1.835.714</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.523.103</b>	<b>23.797.966</b>

## Balance 31. december 2017

### Passiver

	Note	2017	2016
Stamkapital		13.950.000	13.950.000
Ikke indbetalt del af stamkapital	8	-8.100.002	-8.100.003
Overført resultat	9	1.300.033	559.640
<b>Egenkapital</b>		<b>7.150.031</b>	<b>6.409.637</b>
Kreditinstitutter	10	14.983.728	16.609.609
Kortfristet del af langfristet gæld		-809.291	-784.685
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.174.437</b>	<b>15.824.924</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		809.291	784.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.137	520.400
Gæld til associerede virksomhed		185.816	178.354
Anden gæld		103.391	79.966
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.198.635</b>	<b>1.563.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.373.072</b>	<b>17.388.329</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.523.103</b>	<b>23.797.966</b>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Husleje</b>		
Lejeindtægter	1.597.533	1.080.886
	<b><u>1.597.533</u></b>	<b><u>1.080.886</u></b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsdriftsomkostninger	46.820	44.424
Vedligeholdelse	2.280	7.260
Øvrige driftsomkostninger	8.761	2.090
	<b><u>57.861</u></b>	<b><u>53.775</u></b>
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>		
Revisionshonorar, dansk og tysk	73.600	69.124
Ejendomsadministration	46.340	49.271
Selskabsadministration	92.353	117.573
Bestyrelseshonorar	46.182	153.144
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.928	5.935
Advokathonorar	0	700
Øvrige omkostninger	2.447	0
	<b><u>266.850</u></b>	<b><u>395.747</u></b>
<b>4 Ejendommenes værdiregulering</b>		
Værdiregulering af ejendommen	<u>0</u>	<u>1.136.680</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.136.680</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, kto 7270 1115346	0	129
Kontantrabatter	0	91.735
	<u>0</u>	<u>91.864</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, kto 7270 684417	0	293.391
Renteudgifter 7270 684409	73.540	0
Renteudgifter, Volks- und refeisenbank	419.927	143.703
Rente, MR Deutsche Gewerbeimmobilien ApS	10.578	10.190
Kursregulering	22.400	136.525
Gebyrer	5.982	1.841
Låneomkostninger	0	160.104
	<u>532.428</u>	<u>745.753</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		17.183.058
Årets tilgang		178.092
Kostpris 31. december 2017		<u>17.361.150</u>
Værdiregulering primo		4.779.194
Årets værdireguleringer		0
Værdiregulering ultimo		<u>4.779.194</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<u><b>22.140.344</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>
<b>8 Stamkapital/Ikke indbetalt del af stamkapital</b>	
Stamkapital, ifølge vedtægterne	13.950.000
<p>Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 13.950.000 opdelt i 90 kommanditandele af DKK 155.000. For hver kommanditandel er der indbetalt DKK 12.500 kontant ved tegning. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring.</p>	
Regulering til tidligere år	-3.620
Årets valutakursregulering	13.515
Overført til resultatopgørelse	-9.896
Indbetalt	5.849.997
<b>Ikke indbetalt del af stamkapital</b>	<u><b>8.100.002</b></u>
<b>9 Overført resultat</b>	
Overført resultat primo	559.640
Årets resultat	740.393
	<u><b>1.300.033</b></u>
<b>10 Kreditinstitutter</b>	<u>2017</u>
Vestjysk Bank, Erhvervslån	1.164.500
Volks- und refeisenbank	13.819.228
	<u><b>14.983.728</b></u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 3.800.000 til betaling efter 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 11 Eventualposter m.v.

Ingen.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementen er der stillet pant i ejendommen Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland med EUR 2.300.000.

### 13 Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse:**

Komplementarselskabet Deutsche Gewerbeimmobilien ApS