

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 48, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Århus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

K/S Oldenburg I

c/o Mensch & Partnere Administration A/S
Åboulevarden 52, 2. sal
8000 Århus C

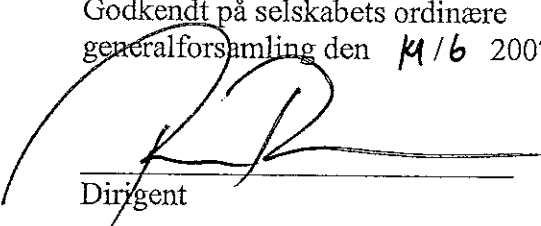
CVR-nr. 30 06 99 27

Årsrapport

14. november 2006 – 31. december 2006

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14/6 2007



Dirigent

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Statsautoriserede revisorer: Finn Brogaard, Henning Kovsted, Johnny Skovgård Rasmussen
Registrerede revisorer: Hjalmar Andersen, Jan Baarup, Henning Bang-Hansen, Ulla Hogan,
Marianne Laursen, Elva Nørager, Eigil Rugaard, Inga Rugaard, Susanne Skjønnemann

Indhold

Indhold	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse 14. november – 31. december.....	8
Balance 31. december	9
Noter.....	11

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Oldenburg I
c/o Mensch & Partnere Administration A/S
Åboulevarden 52, 2. sal
8000 Århus C

Telefon: 86 75 65 65

Telefax: 86 75 65 66

CVR-nr.: 30 06 99 27

Stiftet: 14. november 2006

Hjemsted: Århus

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Komplementar Komplementarselskabet Oldenburg I ApS

Bestyrelse Jørgen V. Pedersen, formand
Søren Lindemann
Ole Würtz

Revision Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 61
8200 Århus V

Pengeinstitut Hadsten Bank
Østergade 15
8370 Hadsten

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for K/S Oldenburg I.

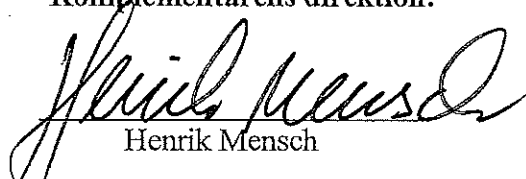
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

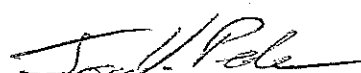
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Århus, den 14/6 2007

Komplementarens direktion:


Henrik Mensch

Bestyrelse:


Jørgen V. Pedersen
formand


Søren Lindemann


Ole Würtz

Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Oldenburg I

Vi har revideret årsrapporten for K/S Oldenburg I for regnskabsåret 14. november - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. november - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 14/6 2007

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Johnny Skovgård Rasmussen
Statsautoriseret revisor


Henning Kovsted
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Wehdestraße 18-22, 26123 Oldenburg, Tyskland. Selskabet købte ejendommen den 30. november 2006 med overtagelse 30. december 2006.

Usædvanlige forhold

Selskabet er blevet stiftet den 14. november 2006, og da det er 1. regnskabsår er der ikke medtaget sammenligningstal fra sidste år.

Selskabets ledelse og administration har ikke på regnskabsafslæggelsestidspunktet fået foretaget de tyske skatte- og momsmæssige indberetninger for 2006. Disse forhold forventes straks bragt i orden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den begrænsede aktivitet i perioden har ikke påvirket resultatet i væsentlig omfang, hvorfor årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital andrager efter årets resultat kr. -24.634 i alt kr. 1.150.366.

Særlige risici

Som følge af lånefinansiering med variabel rente har selskabet en særlig renterisiko ved stigende rente.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Oldenburg I for 2006 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Investeringsejendom

Ved første indregning i årsrapporten måles ejendommen til kostpris med tillæg af alle erhvervsomkostninger. Efterfølgende måles ejendommen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendom". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommen måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 14. november – 31. december

	<u>Note</u>	<u>2006</u>
Andre eksterne omkostninger.....		<u>-24.645</u>
Resultat før finansiering.....		-24.645
Renteindtægter		<u>11</u>
Resultat før værdiregulering.....		-24.634
Værdiregulering af investeringsejendom		<u>0</u>
Årets resultat		<u>-24.634</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Reserve for dagsværdi af investeringsejendom.....		0
Overført resultat		<u>-24.634</u>
Disponeret i alt.....		<u>-24.634</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>Note</u>	<u>2006</u>
Investeringsejendom.....	1	15.609.285
Materielle anlægsaktiver		15.609.285
Anlægsaktiver i alt		15.609.285
Tilgodehavende, solgte andele		260.000
Andre tilgodehavender		16.602
Tilgodehavender		276.602
Likvide beholdninger		1.041.434
Omsætningsaktiver i alt		1.318.036
Aktiver i alt		16.927.321

Balance 31. december

	Passiver	
	<u>Note</u>	<u>2006</u>
Stamkapital, kontant andel	2	1.175.000
Overført resultat	3	<u>-24.634</u>
Egenkapital		<u>1.150.366</u>
Gæld pengeinstitutter		<u>13.667.599</u>
Langfristet gæld i alt	4	<u>13.667.599</u>
Mellemregning Oldenburg I ApS.....		125.000
Mellemregning Mensch & Partnere		80.000
Skyldige omkostninger.....		<u>1.904.356</u>
Kortfristet gæld i alt.....		<u>2.109.356</u>
Gæld i alt		<u>15.776.955</u>
Passiver i alt		<u>16.927.321</u>
Eventualposter mv.....	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	

Noter

Note 1. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Anskaffelsessum primo	0
Tilgang i årets løb	15.609.285
Afgang i årets løb	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>15.609.285</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.609.285</u>

Note 2. Stamkapital

	2006
Stamkapital, ultimo (100 andele á kr. 60.000)	<u>6.000.000</u>
Stamkapital, kontant indskud	1.300.000
Kontant indskud til stiftelse af Komplementarselskabet Oldenburg I ApS	<u>-125.000</u>
Skamkapital, kontant andel ultimo	<u>1.175.000</u>
Resthæftelse	<u>4.825.000</u>

Hadsten Bank A/S har uigenkaldelig transport i den til enhver tid værende resthæftelse.

Note 3. Overført resultat

Overført resultat jævnfør resultatdisponeringen	<u>-24.634</u>
Overført resultat i alt	<u>-24.634</u>

Note 4. Langfristet gæld

	Primo	Ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Hadsten Bank, erhvervslån	9.998.496	9.998.496	0	9.998.496
Låneomkostninger, erhvervslån	-117.722	-117.722	0	-117.722
Hadsten Bank, Euro-lån	3.845.736	3.845.736	0	2.503.656
Låneomkostninger, Euro-lån	-58.911	-58.911	0	-38.363
	<u>13.667.599</u>	<u>13.667.599</u>	<u>0</u>	<u>12.346.067</u>

Noter

Note 5. Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser: Selskabet har indgået en 10-årig ejendomsadministrationsaftale med Mensch & Partnere Germany AG med et årligt honorar på € 3.000. Aftalen kan herefter opsiges med 3 måneders varsel.

Selskabet har indgået en 10-årig selskabsadministrationsaftale med Mensch & Partnere Administration A/S med et årligt honorar på kr. 40.875. Aftalen kan herefter opsiges med 12 måneders varsel.

Note 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret EUR 2.312.500 "Grundschuld" med 1. prioritets panteret i ejendommen Wehdestraße 18 - 22, 26123 Oldenburg, Tyskland.