

K/S Bochum Zentrum

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

Jahresbericht 2018

(13. regnskabsår)

(13. Geschäftsjahr)

CVR nr. 29321043

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 2019

*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 13. Mai 2019*

Dirigent

Versammlungsleiter

INDHOLDSFORTEGNELSE

INHALTSVERZEICHNIS

	Side Seite
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	4
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	5
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	6 - 8
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	9
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2018 - Aktiva</i>	10
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2018 - Passiva</i>	11
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	12 - 18

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og tyske tekst, er den danske tekst gældende.
Bei etwaigen Abweichungen zwischen dem dänischen und dem deutschen Text gilt die dänische Version.

LEDELSESPÅTEGNING

SIGNATUR DER GESCHÄFTSLEITUNG

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Bochum Zentrum.

Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2018 für die K/S Bochum Zentrum vorgelegt.

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

Wir betrachten die hierfür gewählten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze als zweckmäßig, damit der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft, ihrer Finanzlage und des Ergebnisses vermittelt.

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

Der Bericht der Geschäftsleitung enthält nach unserer Auffassung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darlegung der im Bericht behandelten Umstände.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresbericht wird der Gesellschafterversammlung mitsamt den zugehörigen Vorschlägen für die Ergebnisverteilung zur Genehmigung vorgelegt.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

Der Vorstand ist der Auffassung, dass das Unternehmen fortgesetzt die Voraussetzungen für eine abwahlung die Abschlussprüfung erfüllt. Der Generalversammlung wird daher empfohlen, die Revision fortgesetzt abzuwählen.

København, den 13. maj 2019

Kopenhagen, 13. Mai 2019

I bestyrelsen:

Im Aufsichtsrat:

Mogens Snog (formand/Vorsitzender)

Jens V.B. Balslev

SELSKABSOPLYSNINGER
INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Selskabet*Die Gesellschaft*

K/S Bochum Zentrum
c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29321043
Hjemsted: København
Geschäftssitz: Kopenhagen
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Geschäftsjahr: 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

Komplementar*Komplementär*

Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS

Bestyrelse*Aufsichtsrat*

Mogens Snog (formand/Vorsitzender)
Jens V.B. Balslev

Selskabsadm.*Gesellschaftsverw.*

VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod indtil 31. august 2018, hvor ejendommen blev overdraget, i udlejning af ejendommen beliggende i Bochum (Kortumstrasse 49), Tyskland.

Resultat for regnskabsåret 2018

Regnskabet aflægges efter realisationsprincipper.

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -908.

Selskabets drift har i året været negativt påvirket af problemer med ejendommens ankerlejers betaling af leje samt tomgang i et større lejemål.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 529.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 380.

Der er rejst krav på t.dkk 286 og t.dkk 139, i alt t.dkk 425, fra henholdsvis selskabets mægler og rådgiver, der har assisteret med selskabets lejeforhold, finansiering og salg af selskabets ejendom mv. Selskabets ledelse forventer, at der kan indgås aftale med de pågældende kreditorer, hvorfor kravene ikke er indarbejdet i årsrapporten.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -9.791.

Kommanditselskabet ejer 100 (10%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering

Med hensyn til selskabets finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Hauptaktivität

Die Hauptaktivität des Unternehmens war bis zum 31. August 2018, wo die Immobilien übertragen wurde, aus der Vermietung von der Immobilie in Bochum (Kortumstrasse 49), Deutschland.

Ergebnis des Geschäftsjahres 2018

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Grundsätzen der Realisation.

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertregulierung usw. beträgt t.dkk -908.

Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens wurde durch das Jahr beeinträchtigt Probleme mit der Zahlung des Anker Mieter und Leerlauf in einem größeren Mietverhältnis.

Die Berichtigung der Immobilien und der Schulden zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich netto auf Einnahmen in Höhe von t.dkk 529.

Das Jahresergebnis weist einen Verlust in Höhe von t.dkk 380 auf.

Ansprüche gegen die Gesellschaft auf DKK 286 und DKK 139, insgesamt DKK 425, wurden vom dem Makler bzw. Berater des Unternehmens erhoben, die bei der Vermietung, der Finanzierung und dem Verkauf der Immobilien des Unternehmens, usw., geholfen haben. Die Geschäftsführung der Gesellschaft erwartet, dass mit den betreffenden Gläubigern eine Vereinbarung getroffen werden kann, warum die Anforderungen nicht in den Jahresbericht enthalten sind.

Eigenkapital zum 31. Dezember 2018

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 beträgt t.dkk -9.791.

Die Kommanditgesellschaft ist Eigentümerin von 100 (10%) eigenen Anteilen an der Gesellschaft.

Unternehmensfinanzierung

Im Hinblick auf die Unternehmensfinanzierung, siehe Anmerkung 1 im Jahresbericht.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Umstände eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresberichtes von wesentlicher Bedeutung wären.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Generelt

Årsrapporten for K/S Bochum Zentrum for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

· Anlægsnote indgår i årsrapporten.

Da selskabet forventes lukket, er bestemmelserne i årsregnskabsloven om going concern fraveget, ligesom der er anvendt realisationsværdier ved aflæggelsen af årsrapporten.

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.

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.

Allgemeines

Der Jahresbericht für die K/S Bochum Zentrum für 2018 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie einzelnen Regeln der Klasse C und gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Kommandit-gesellschaft erstellt worden.

· *Der Anlagespiegel ist Teil des Jahresberichts.*

Da erwartet wird, dass die Gesellschaft geschlossen wird, werden die Bestimmungen des dänischen Finanzberichterstattungsgesetzes (Going Concern) außer Acht gelassen, ebenso wie die Realisierungswerte, die bei der Vorlage des Jahresberichtes verwendet wurden.

Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung

Die Einnahmen werden parallel zu ihrer Erwirtschaftung in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet; darunter fällt auch die Einrechnung von Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden ebenso alle Kosten eingerechnet, einschließlich Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.

Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zufließen werden, und der Wert des Aktivums verlässlich messbar ist.

Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile einbüßen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich messbar ist.

Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Anschaffungspreis bemessen. Danach werden Aktiva und Verbindlichkeiten so bemessen, wie es für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben ist.

Bei der Einrechnung und Bemessung berücksichtigt man vorhersehbare Verluste und Risiken, die auftreten, bevor der Jahresbericht vorgelegt wird, und die Umstände bekräftigen oder entkräften, die am Bilanzstichtag vorlagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,73 (744,49 pr. 31.12.2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Transaktionen in fremder Währung

Transaktionen in fremder Währung - einschließlich Mieterträgen - werden nach dem Tageskurs umgerechnet.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach dem Währungskurs des Bilanzstichtags in Höhe von EUR 746,73 bemessen (744,49 am 31.12.2017).

Sowohl realisierte als auch unrealisierte Kursgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren und mit den Anpassungen erstellt, die sich aus der Tätigkeit und der Rechtsform der Gesellschaft ergeben.

Mieterträge

Mieterträge sind mit Rechnungsabgrenzung eingerechnet.

Betriebskosten

Die Betriebskosten umfassen den gesamten Kostenaufwand für den Betrieb der Immobilie, einschließlich Steuern und Abgaben, Versicherung und Instandhaltung, soweit diese Kosten nicht vom Mieter gedeckt werden.

Es wurde eine vollständige Rechnungsabgrenzung aller wesentlichen Aufwandsposten vorgenommen.

Finanzierung

Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen eingerechnet.

Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.

Steuern

Steuern auf das Ergebnis der Gesellschaft sowie latente Steuern werden nicht in den Jahresbericht der Kommanditgesellschaft aufgenommen, da deren Abführung dem einzelnen Kommanditisten persönlich obliegt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopførelsen.

Dagsværdien for investeringsjendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Ejendommens dagsværdi er baseret på modtaget købstilbud fratrukket estimerede salgsomkostninger.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

DIE BILANZ

Anlagevermögen

Investitionsimmobilien werden zum Tageswert bemessen und Wertberichtigungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.

Der Tageswert für Investitionsimmobilien wird unter Verwendung eines renditebasierten Modells ermittelt, bei dem die erwarteten künftigen Geldflüsse für ein Normaljahr in Kombination mit einem Renditeanspruch als Grundlage für den Tageswert der Immobilie dienen. Man geht bei den Berechnungen von einem veranschlagten Normaljahr aus. Berücksichtigt werden bei dieser Normaljahr-Veranschlagung die Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten und Instandhaltung. Das Betriebsergebnis des Normaljahres wird durch den veranschlagten Renditeanspruch geteilt, woraus sich der Tageswert der Immobilie ergibt.

Der Tageswert der Immobilie ist basiert auf einem erhaltenen Angebot, abzüglich det geschätzten Verkaufskosten.

Forderungen

Es wird eine individuelle Bewertung der Debitoren vorgenommen, und Bewertungsabschreibungen erfolgen, wo es als notwendig eingeschätzt wird.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter Aktiva eingerechneten Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewandte Kosten, die das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Bankeinlagen, Kassenbestände usw.

Schuldnerverbindlichkeiten

Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

	Note <u>Anhang</u>	2018 <u>dkk</u>	2017 <u>dkk</u>
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		1.413.515	1.974.614
Andre indtægter <i>Anderes Einkommen</i>		4.403	3.709
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	3	-501.426	-756.843
Nettoleje <i>Nettomiete</i>		916.492	1.221.480
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	4	-315.334	-268.002
Resultat før finansielle poster m.v. <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		601.159	953.478
Finansielle indtægter <i>Finanzeinkünfte</i>	5	0	2.095
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	6	-1.509.516	-1.926.495
Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		-908.357	-970.922
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	7	528.522	-11.225.361
ÅRETS RESULTAT <i>JAHRESEERGEBNIS</i>		-379.835	-12.196.283
Forslag til resultatdisponering <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		-379.835	-12.196.283
		-379.835	-12.196.283

BALANCE PR. 31. december 2018*BILANZ zum 31. Dezember 2018***AKTIVER****AKTIVA**

	Note <u>Anhang</u>	31.12.2018 <u>dkk</u>	31.12.2017 <u>dkk</u>
Anlægsaktiver			
<i>Anlagevermögen</i>			
Materielle anlægsaktiver			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	8	0	0
<i>Investitionsimmobilien</i>			
Materielle anlægsaktiver i alt		0	0
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>			
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	0
<i>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</i>			
Omsætningsaktiver			
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver under salg			
<i>Aktiva im Verkaufsprozess</i>			
Investeringsejendom under salg	8	0	28.164.057
<i>Investitionsimmobilie im Verkaufsprozess</i>			
Aktiver under salg i alt		0	28.164.057
<i>Aktiva im Verkaufsprozess insgesamt</i>			
Tilgodehavender			
<i>Forderungen</i>			
Andre tilgodehavender	9	1.055.126	4.551.824
<i>Sonstige Forderungen</i>			
Tilgodehavender i alt		1.055.126	4.551.824
<i>Forderungen insgesamt</i>			
Likvide beholdninger		298.977	431.321
<i>Flüssige Mittel</i>			
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.354.103	33.147.202
<i>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</i>			
AKTIVER I ALT		1.354.103	33.147.202
<i>AKTIVA INSGESAMT</i>			

BALANCE PR. 31. december 2018
BILANZ zum 31. Dezember 2018

PASSIVER
PASSIVA

	Note	31.12.2018	31.12.2017
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
Egenkapital			
<i>Eigenkapital</i>			
Stamkapitalen udgør kr. 31.000.000. Das Stammkapital beträgt DKK 31.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	31.000.000	31.000.000
<i>Baranteil des Stammkapitals</i>			
Overført resultat	10	-40.791.198	-40.833.656
<i>Ergebnisvortrag</i>			
EGENKAPITAL I ALT		-9.791.198	-9.833.656
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>			
Gældsforpligtelser			
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Langfristede gældsforpligtelser			
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Lån, Alma Invest ApS	13	0	0
<i>Darlehen, Alma Invest ApS</i>			
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld, DG Hyp	11	1.989.467	30.798.752
<i>Hypothekenschulden, DG Hyp</i>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	0	11.427.922
<i>Hypothekenschulden, LMN Finance DAC</i>			
Lån, Alma Invest ApS	13	8.540.815	0
<i>Darlehen, Alma Invest ApS</i>			
Periodeafgrænsningsposter, passiver		0	97.048
<i>Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva</i>			
Anden gæld	14	615.020	657.136
<i>Sonstige Schulden</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.145.301	42.980.858
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		11.145.301	42.980.858
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>			
PASSIVER I ALT		1.354.103	33.147.202
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>			
Selskabets finansiering	1		
<i>Unternehmensfinanzierung</i>			
Regnskabspraksis	2		
<i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>			
Personaleforhold	15		
<i>Personelle Umstände</i>			
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		
<i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>			

NOTER
ANHANG

1 Selskabets finansiering

Selskabets ejendom er i 2018 solgt og nettosalgsprovenuet er tilgået 1. prioritetslångiveren DG Hyp. Nettosalgsprovenuet var dog ikke tilstrækkeligt til at indfri restgælden til DG Hyp fuldt ud. DG Hyp har tidligere givet tilsagn om at ville nedskrive restgælden på lånet efter salget af ejendommen. Denne nedskrivning af gælden vil dog forventeligt først finde sted i 2019 og er således ikke medregnet i årsregnskabet for 2018.

Selskabets restgæld til Alma Invest ApS forventes i 2019 indfriet ved at kommanditisterne, der er i restance overfor selskabet, optager individuelle lån hos Alma Invest ApS, svarende til deres andel af selskabets restgæld til Alma Invest ApS, og indbetaler låneprovenuet til selskabet, som derved vil være i stand til at indfri restgælden til Alma Invest ApS.

Unternehmensfinanzierung

Die Immobilien des Unternehmens wurde 2018 verkauft und der Nettoerlös wurde dem vorrangigen Darlehensgeber DG Hyp zugewiesen. Der Nettoverkaufserlös reichte jedoch nicht aus, um die Restschuld der DG Hyp vollständig zu decken. Die DG Hyp hat bereits zugesagt, die nach dem Verkauf der Immobilie verbleibende Restschuld abzuschreiben. Diese Abschreibung der Schulden wird jedoch voraussichtlich nicht vor 2019 erfolgen und wird daher nicht in den Abschluss für 2018 einbezogen.

Die Restschuld des Unternehmens gegenüber Alma Invest ApS wird voraussichtlich im Jahr 2019 von den Gesellschaftern mit beschränkter Haftung, die mit dem Unternehmen in Zahlungsverzug sind, abgewickelt, indem sie einzelne Darlehen bei Alma Invest ApS aufgenommen haben, die ihrem Anteil an der Restschuld des Unternehmens gegenüber Alma Invest ApS entsprechen, und die Darlehenserslöse an das Unternehmen zahlen, die dadurch belohnt werden in der Lage sein, die verbleibenden Schulden an Alma Invest ApS zurückzuzahlen.

2 Regnskabspraxis

Da selskabet forventes lukket, er bestemmelserne i årsregnskabsloven om going concern fraveget, ligesom der er anvendt realisationsværdier ved aflæggelsen af årsrapporten.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Da erwartet wird, dass die Gesellschaft geschlossen wird, werden die Bestimmungen des dänischen Finanzberichterstattungsgesetzes (Going Concern) außer Acht gelassen, ebenso wie die Realisierungswerte, die bei der Vorlage des Jahresberichtes verwendet wurden.

	2018	2017
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Vedligeholdelse	24.433	440.182
<i>Instandhaltung</i>		
Hensat til tab på lejere	358.679	76.682
<i>Risikovorsorge für Mieter</i>		
Arkitekthonorar	28.933	19.018
<i>Architekthonorar</i>		
Ejerandel fællesomkostninger	89.381	220.961
<i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>		
Driftsomkostninger i alt	501.426	756.843
<i>Betriebsaufwendungen insgesamt</i>		

**NOTER
ANHANG**

	2018	2017
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar <i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>	146.997	104.073
Advokathonorar, Danmark <i>Anwaltshonorar, Dänemark</i>	300	25.506
Advokathonorar, Tyskland <i>Anwaltshonorar, Deutschland</i>	27.277	63.367
Salgsomkostninger <i>Verkaufskosten</i>	40.943	0
Revision, Danmark <i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>	4.395	15.643
Regnskabsudarbejdelse <i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>	12.862	11.674
Revision, Tyskland <i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>	22.290	16.379
Bestyrelseshonorar <i>Aufsichtsrats honorar</i>	0	10.000
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung des Aufsichtsrats</i>	3.219	3.219
Gebyrer m.v. <i>Gebühren u.Ä.</i>	5.962	8.922
Ejendomsvurdering <i>Wertkosten</i>	40.925	0
Øvrige omkostninger <i>Übrigen kosten</i>	8.941	0
Rejseomkostninger <i>Forderungsverlust</i>	1.223	9.219
Administrationsomkostninger i alt <i>Verwaltungskosten insgesamt</i>	315.334	268.002
5 Finansielle indtægter		
<i>Finanzeinkünfte</i>		
Kursgevinst, valuta <i>Kursgewinn, Devisen</i>	0	2.095
Finansielle indtægter i alt <i>Finanzeinkünfte insgesamt</i>	0	2.095
6 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld DG Hyp <i>Zinsen, Hypothekenschulden DG Hyp</i>	931.732	1.128.348
Renter, prioritetsgæld LMN Finance DAC <i>Zinsen, Hypothekenschulden LMN Finance DAC</i>	562.140	790.820
Renter, komplementarselskab <i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>	7.564	7.281
Renter, øvrige <i>Zinsen, sonstige</i>	232	46
Kurstab, valuta <i>Kursverlust, Devisen</i>	7.848	0
Finansielle omkostninger i alt <i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>	1.509.516	1.926.495

**NOTER
ANHANG**

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Værdireguleringer		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 8</i>	543.477	-11.203.641
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 8</i>	22.365	39.722
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 11</i>	-28.417	-44.072
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 12 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 12</i>	-8.903	-17.370
Værdireguleringer i alt	528.522	-11.225.361
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		
8 Investeringsejendom		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anskaffessum, primo <i>Anschaffungspreis, Jahresanfang</i>	55.678.431	55.678.431
Tilgang i året <i>Zugänge im Jahresverlauf</i>	0	0
Afgang i året <i>Abgänge im Jahresverlauf</i>	-55.678.431	0
Anskaffessum, ultimo <i>Anschaffungspreis, Jahresende</i>	0	55.678.431
Anskaffessum, ultimo, EUR <i>Anschaffungspreis, Jahresende, EUR</i>	0	7.467.867
Regulering til dagsværdi, primo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresanfang</i>	-27.514.374	-16.350.455
Afgang i året <i>Abgänge im Jahresverlauf</i>	26.948.532	0
Årets regulering, afkastrelateret <i>Berichtigung im Jahre, renditebezogen</i>	543.477	-11.203.641
Årets regulering, valutakursrelateret <i>Berichtigung im Jahre, währungskursbezogen</i>	22.365	39.722
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresende</i>	0	-27.514.374
Dagsværdi, ultimo	0	28.164.057
<i>Tageswert, Jahresende</i>		
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	0	3.783.000

Ejendommens dagsværdi i 2017 var baseret på et modtaget købstilbud fratrukket estimerede salgsomkostninger.

Der Tageswert der Immobilie in 2017 war basiert auf einem erhaltenen Angebot, abzüglich det geschätzten Verkaufskosten.

**NOTER
ANHANG**

	2018 dkk	2017 dkk
9 Andre tilgodehavender		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab	0	40.893
<i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten</i>		
Tilgodehavende hos lejer	0	14.570
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Tilgodehavende tysk moms	33.118	0
<i>Guthaben Deutsches Umsatzsteuer</i>		
Tilgodehavende dansk moms	15.825	36.361
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
Tilgodehavende investorindskud	11.710.799	15.586.909
<i>Ausstehende Investoreneinlagen</i>		
Hensat til tab på tilgodehavende investorindskud	-10.704.616	-11.126.909
<i>Vorgesehen für Verluste an Investorenforderungen</i>		
Andre tilgodehavender i alt	1.055.126	4.551.824
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		
10 Egenkapital		
<i>Eigenkapital</i>		
Stamkapital udgør:		
<i>Das Stammkapital beläuft sich auf:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 31.000	31.000.000	31.000.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 31.000</i>		
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
<i>Der Baranteil des Stammkapitals beträgt:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 31.000, primo	31.000.000	16.135.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 31.000, Jahresanfang</i>		
Ændring i året	0	14.865.000
<i>Änderung im Jahresverlauf</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 31.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 31.000, Jahresende</i>		
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
<i>Resthaftung insgesamt, vor Eigenanteilen</i>		
Resthæftelse, egne anparter	0	0
<i>Resthaftung, Eigenanteile</i>		
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
<i>Resthaftung insgesamt, nach Eigenanteilen</i>		
Pr. anpart	0	0
<i>Pro Anteil</i>		
Overført resultat		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	-40.833.656	-19.423.444
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Tab på investor tilgodehavende	422.293	-7.727.429
<i>Verlust an Investorenforderungen</i>		
Tab på egne anparter	0	-1.486.500
<i>Verlust an Eigenanteile</i>		
Overført af årets resultat	-379.835	-12.196.283
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>		
Overført resultat, ultimo	-40.791.198	-40.833.656
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>		
Egenkapital i alt	-9.791.198	-9.833.656
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		

Kommanditselskabet ejer 100 (10%) egne anparter i selskabet.

Die Kommanditgesellschaft ist Eigentümerin von 100 (10%) eigenen Anteilen an der Gesellschaft.

**NOTER
ANHANG**

	2018 dkk	2017 dkk
11 Prioritetsgæld, DG Hyp <i>Hypothekenskulden, DG Hyp</i>		
Prioritetsgæld, DG Hyp, til optagelseskurs <i>Hypothekenskulden DG Hyp, zum Aufnahmekurs</i>	1.985.044	30.822.746
Prioritetsgæld, DG Hyp, nominelt EUR <i>Hypothekenskulden, DG Hyp, Nennwert in EUR</i>	266.424	4.136.893
Kursregulering, primo <i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>	-23.994	-68.066
Årets kursregulering <i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>	28.417	44.072
Kursregulering, ultimo <i>Kursberichtigung, Jahresende</i>	4.423	-23.994
Kursværdi, ultimo <i>Kurswert, Jahresende</i>	1.989.467	30.798.752
<u>Langfristet del:</u> <i>Langfristiger Teil:</i>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	0	0
<u>Kortfristet del:</u> <i>Kurzfristiger Teil:</i>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	1.989.467	30.798.752

**NOTER
ANHANG**

	2018 dkk	2017 dkk
12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
<i>Hypothekenskulden, LMN Finance DAC</i>		
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, til optagelseskurs <i>Hypothekenskulden, LMN Finance DAC, zum Aufnahmekurs</i>	0	11.436.825
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, nominelt EUR <i>Hypothekenskulden, LMN Finance DAC, Nennwert in EUR</i>	0	1.535.000
Kursregulering, primo <i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>	-8.903	-26.273
Årets kursregulering <i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>	8.903	17.370
Kursregulering, ultimo <i>Kursberichtigung, Jahresende</i>	0	-8.903
Kursværdi, ultimo <i>Kurswert, Jahresende</i>	0	11.427.922
<u>Langfristet del:</u> <u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	0	0
<u>Kortfristet del:</u> <u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	0	11.427.922
13 Lån, Alma Invest ApS		
<i>Darlehen, Alma Invest ApS</i>		
Lån, Alma Invest ApS, nominelt <i>Darlehen, Alma Invest ApS, Nennwert</i>	8.540.815	0
<u>Langfristet del:</u> <u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	0	0
<u>Kortfristet del:</u> <u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	8.540.815	0

**NOTER
ANHANG**

	2018 dkk	2017 dkk
14 Anden gæld		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS	158.849	152.917
<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS</i>		
Depositum	0	223.273
<i>Kautionen</i>		
Skyldig tysk moms	0	27.374
<i>Geschuldete Deutch Umsatzsteuer</i>		
Skyldige renter	410.755	99.867
<i>Geschuldete Zinsen</i>		
Skyldige omkostninger	45.416	153.705
<i>Geschuldete Aufwendungen</i>		
	615.020	657.136
Anden gæld i alt		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Personelle Umstände

Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten

Sikkerhedsstillelser

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets likvide beholdning er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Sicherheitsleistungen

Der nicht eingezahlte Teil des Stammkapitals sind für die Finanzierungsquellen der Gesellschaft als Sicherheit gestellt worden.

Die Barliquidität der Gesellschaft ist als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten verpfändet worden.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Andere Verbindlichkeiten

Die Kommanditgesellschaft hat keine Kautions-, Garantie- oder sonstigen Eventualverbindlichkeiten auf sich genommen, abgesehen von dem, was für eine Immobiliengesellschaft üblich ist und im Übrigen aus dem Jahresbericht und dem Anhang hervorgeht.