



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KLEINER HERRENBERG, ERFURT
NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 23. marts 2018

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt Niels Bohrs Allé 19 5230 Odense M
	CVR-nr.: 27 65 21 74
	Stiftet: 15. marts 2004
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Martin Eriksen Kenneth Johansson Verner Mathiesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekasse Holstein Hagenstrasse 19 23843 Bad Oldesloe
	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. februar 2018

Daglig ledelse:

Martin Eriksen

Kenneth Johansson

Verner Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 ledelsen 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.

Odense, den 21. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2017 et resultat på 415 tkr. mod 536 tkr. i 2016. Selskabets resultat for 2017 anses for tilfredsstillende.

Ejendommene bliver solgt i 2018, så derfor er ejendommene i regnskabsåret opskrevet til salgssummen. Opskrivningen udgør 9.606 tkr. Efter salget af ejendommen er det planen at selskabet skal træde i solvent likvidation.

Opskrivningen er posteret direkte på egenkapitalen ultimo regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som følge af salget af ejendommen efter balancedagen skal selskabet indfri sin gæld til den tyske kreditforening samt afholde andre omkostninger afledt af salget. De samlede omkostninger afledt af salget forventes at udgøre i niveauet 1,5 - 2 mio. kr.

Udover ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.056.456	2.121.983
Af- og nedskrivninger.....		-631.175	-631.175
DRIFTSRESULTAT		1.425.281	1.490.808
Andre finansielle indtægter.....		0	79.578
Andre finansielle omkostninger.....		-1.010.462	-1.034.275
RESULTAT FØR SKAT		414.819	536.111
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		414.819	536.111
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		414.819	536.111
I ALT		414.819	536.111

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		35.363.275	26.388.014
Materielle anlægsaktiver.....	1	35.363.275	26.388.014
ANLÆGSAKTIVER.....		35.363.275	26.388.014
Tilgodehavende hos lejere.....		0	14.904
Andre tilgodehavender.....		242.536	232.253
Tilgodehavender.....		242.536	247.157
Likvider.....		525.996	108.966
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		768.532	356.123
AKTIVER.....		36.131.807	26.744.137
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		3.038.530	3.038.530
Reserve for opskrivninger.....		13.005.064	3.482.668
Overført overskud.....		-709.450	-1.208.309
EGENKAPITAL.....	2	15.334.144	5.312.889
Sparkasse Holstein, oprindelig 2.725.000 EUR.....		15.994.610	16.657.722
Sparekassen Vendsyssel, oprindelig 727.000 EUR.....		2.917.656	3.262.363
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	18.912.266	19.920.085
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.035.953	1.003.853
Gæld til pengeinstitutter.....		500.286	214.326
Anden gæld.....		349.158	292.984
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.885.397	1.511.163
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.797.663	21.431.248
PASSIVER.....		36.131.807	26.744.137
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		30.030.873	
Kostpris 31. december 2017.....		30.030.873	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		3.601.725	
Årets opskrivninger		9.606.436	
Opskrivninger 31. december 2017.....		13.208.161	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		7.244.584	
Årets afskrivninger		631.175	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		7.875.759	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		35.363.275	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		22.372.217	

Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	3.038.530	3.482.668	-1.208.309	5.312.889
Overførsel til/fra andre poster.....		-84.040	84.040	
Forslag til årets resultatdisponering.....			414.819	414.819
Skat af egenkapitalbevægelser.....		9.606.436		9.606.436
Egenkapital 31. december 2017.....	3.038.530	13.005.064	-709.450	15.334.144

Selskabskapitalen pr. 31. december 2017 andrager 3.594.294 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 555.764 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Sparkasse Holstein, oprindelig 2.725.000 EUR.....	17.312.753	16.681.248	686.638	12.911.514
Sparekassen Vendsyssel, oprindelig 727.000 EUR.....	3.611.185	3.266.971	349.315	1.520.398
	20.923.938	19.948.219	1.035.953	14.431.912

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 3.030.000 EUR i Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt. Transport i huslejeindtægter. Bogført værdi af ejendommene pr. 31. december 2017 udgør 35.363 tkr. Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 695.000 EUR i Scharnhorststrasse 62 og 64, Erfurt. Transport i investorindbetalinger. Bogført værdi af ejendommene udgør 35.363 tkr.	5
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)	6
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kleiner Herrenberg, Erfurt for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til omvurderet dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Opskrivninger føres over egenkapitalen medmindre stigningen modsvarer en værdinedgang der tidligere er indregnet i resultatopgørelsen. Af- og nedskrivninger føres over resultatopgørelsen, medmindre eventuelle nedskrivninger kan rummes i tidligere foretagne opskrivninger.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdi revurderes løbende og i året efter større om-/tilbygninger og baseres på en konkret markedsprisvurdering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.