

K/S Mecura Berlin

Østergade 1, 2., 1100 København K

CVR-nr. 30 27 39 66

CVR no. 30 27 39 66

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018

*Jahresbericht für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2018*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. april 2019
*Der Jahresbericht wurde am 4. April 2019
der ordentlichen Gesellschafterversammlung
der Gesellschaft vorgelegt und von dieser genehmigt.*

Kirsten Wulff
dirigent
Versammlungsleiter



Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Page

Påtegninger

Vermerke

Ledelsespåtegning

1

Signatur der Geschäftsleitung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

2

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Bericht der Geschäftsleitung

Selskabsoplysninger

9

Informationen über das Unternehmen

Ledelsesberetning

10

Bericht der Geschäftsleitung

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

13

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

Balance 31. december

14

Bilanz zum 31. Dezember

Egenkapitalopgørelse

16

Eigenkapitalberechnung

Noter til årsrapporten

17

Anhang zum Jahresbericht

Anvendt regnskabspraksis

21

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Haftungsausschluss

Der deutsche Teil dieses parallelen Dokuments in Dänisch und Deutsch ist eine inoffizielle Übersetzung des ursprünglichen dänischen Textes. Im Falle von Streitigkeiten oder Missverständnissen, die sich aus der Interpretation der Übersetzung ergeben, hat die dänische Sprachfassung Vorrang.

Ledelsespåtegning *Signatur der Geschäftsleitung*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Mecura Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2019
Copenhagen, 4 April 2019

Direktion
Vorstand

Komplementarselskabet Mecura
Berlin ApS

Der Vorstand hat heute den Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 für K/S Mecura Berlin durchgesehen undgenehmigt.

Der Jahresbericht ist im Einklang mit demdänischen Gesetz über Jahresabschlüsse (årsregnskabsloven) erstattet worden.

Nach meiner Auffassung liefert der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft und ihrer finanziellen Lage zum 31. Dezember 2018 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.

Der Bericht der Geschäftsleitung enthält nach meiner Auffassung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darlegung der Sachverhalte, von denen der Bericht handelt.

Der Jahresbericht wird der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Til kommanditisterne i K/S Mecura Berlin

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mecura Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

An die Kommanditisten der K/S Mecura Berlin

Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Mecura Berlin für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalberechnung, den Anhang und die angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze umfasst. Der Jahresabschluss wird gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Nach unserer Auffassung liefert der Jahresabschluss in Einklang mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein tatsächliches Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft und ihrer finanziellen Lage zum 31. Dezember 2018 sowie des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.

Grundlage der Schlussfolgerung

Wir haben unsere Wirtschaftsprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im betreffenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks, „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“, näher beschrieben. Gemäß internationalen Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA-Standards) und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Standards und Anforderungen erfüllt haben. Der erzielte prüferische Nachweis ist unseres Erachtens hinreichend und bildet eine geeignete Grundlage für unsere Schlussfolgerung.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers*

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.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung hat die Verantwortung, dass ein Jahresabschluss erstellt wird, der im Einklang mit dem Gesetz über Jahresabschlüsse ein tatsächliches Bild liefert. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die interne Kontrolle verantwortlich, die sie für notwendig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation zu erstellen, ungeachtet dessen, ob letztere auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtümern beruhen würde.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Weiterführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit es relevant ist, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf der Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung entweder beabsichtigt, die Gesellschaft abzuwickeln bzw. den Betrieb einzustellen, oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers*

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 regnskabsbrugerne 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:

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung besteht darin, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentliche Fehlinformation enthält, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und einen Bestätigungsvermerk mit einer Schlussfolgerung abzugeben. Hochgradige Sicherheit ist ein hohes Niveau an Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass eine Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, etwaige wesentliche Fehlinformationen, falls solche vorhanden sind, in allen Fällen aufdecken wird. Fehlinformationen können infolge von arglistiger Täuschung oder Irrtum entstehen und können als wesentlich erachtet werden, wenn angemessen zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.

Im Zuge einer Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachgerechte Einschätzungen vor und wahren während der Wirtschaftsprüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

- 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.
- Identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformation im Jahresabschluss, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und gestalten und veranstalten Prüfkationen als Reaktion auf diese Risiken und erzielen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Schlussfolgerung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformation nicht entdeckt wird, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörungen, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder das Übergehen interner Kontrollen umfassen.
- 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 selskabets interne kontrol.
- Gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrollen, die für die Wirtschaftsprüfung relevant sind, um Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft äußern zu können.
- 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.
- Nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze sachgemäß sind und ob die bilanziellen Veranschlagungen und damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, angemessen sind.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

- 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.
- Gelangen vi til en Schlussfolgerung, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs sachgerecht ist und ob auf der Grundlage des erzielten prüferischen Nachweises wesentliche Unsicherheit in Verbindung mit Ereignissen oder Umständen besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, falls die Angaben dieser Art unzureichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.
- 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.
- Nehmen wir Stellung zu Präsentation, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie auch dazu, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Vorfälle in solcher Weise widerspiegelt, dass hiervon ein tatsächliches Bild vermittelt wird.

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.

Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die Termine der Wirtschaftsprüfung sowie über bedeutende prüferische Beobachtungen, einschließlich etwaiger, von uns bei der Wirtschaftsprüfung identifizierter bedeutender Mängel der internen Kontrollen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers***

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.

Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung

Für den Bericht der Geschäftsleitung ist die Geschäftsleitung verantwortlich.

Unsere Schlussfolgerung über den Jahresabschluss bezieht den Bericht der Geschäftsleitung nicht ein, und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.

Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung wesentliche Inkonsistenz mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Wirtschaftsprüfung gewonnenen Kenntnissen aufweist, oder ob er anderweit wesentliche Fehlinformation zu enthalten scheint.

In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse enthält.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers*

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.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt ist. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentliche Fehlinformation gefunden.

København, den 4. april 2019
Kopenhagen, 4 April 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91
CVR no. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer
MNE-nr. mne34482
MNE no. mne34482

Selskabsoplysninger

Informationen über das Unternehmen

Selskabet
Die Gesellschaft

K/S Mecura Berlin
Østergade 1, 2.
1100 København K

CVR-nr.: 30 27 39 66
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Geschäftsperiode: 1. Januar – 31. Dezember 2018

Hjemsted: København
Geschäftssitz: Kopenhagen

Direktion
Vorstand

Komplementarselskabet Mecura Berlin ApS

Revision
Wirtschaftsprüfung

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning **Bericht der Geschäftsleitung**

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i at eje og drive virksomhed ved udlejning af ejendommen beliggende på Neue Späthstrasse, D-12359 Berlin-Neukölln, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.105.837, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 14.404.395.

Die wesentlichsten Aktivitäten der Gesellschaft

Die Haupttätigkeit der Kommanditgesellschaft besteht darin, die Immobilien in der Neue Späthstraße, D-12359 Berlin-Neukölln in Deutschland, als Eigentümer zu besitzen und in deren Vermietung geschäftstätig zu sein.

Die Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftlichen Sachverhalte

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für 2018 zeigt einen Gewinn in Höhe von DKK 1.105.837, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 weist ein Eigenkapital von DKK 14.404.395.

Ledelsesberetning

Bericht der Geschäftsleitung

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet i Tyskland, er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Det anvendte skøn er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Ledelsen har i begrænset omfang valgt at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Selskabets investeringsejendom er optaget til en vurderet markedsværdi på t.kr. 22.412 (t.kr. 22.412 i 2017). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,7 % (7,7 % i 2017). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.366 og t.kr. 1.549.

Unsicherheiten bei der Einrechnung und Bemessung

Infolge der aktuellen Illiquidität und der allgemeinen Marktbedingungen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland ist mit der Feststellung des Tageswertes des Investitionseigentums der Gesellschaft Unsicherheit verbunden.

Die verwendete Veranschlagung basiert auf den Erfahrungen der Geschäftsleitung mit dem Immobilienmarkt in Deutschland und ist die beste Veranschlagung der Geschäftsleitung unter Berücksichtigung der Lage des Investitionseigentums, seines Instandhaltungszustandes, der Klauseln für Mietberichtigung und Kündigung geschlossener Mietverträge sowie des bestehenden Zinsniveaus und anderer Marktbedingungen bei Ablauf des Geschäftsjahres. Die Geschäftsleitung entschied sich, in begrenztem Umfang die aktuellen Preise vergleichbarer Immobilien in die Einschätzung der Tageswerte mit einzubeziehen, da nach Einschätzung der Geschäftsleitung der Immobilienmarkt gegenwärtig von hochgradiger Illiquidität geprägt ist, sowie auch von herabgesetzten Handelspreisen aufgrund dessen, dass Verkäufer sich genötigt sahen, Immobilien wegen Liquiditätsproblemen abzusetzen.

Das Investitionseigentum der Gesellschaft wurde mit einem veranschlagten Marktwert von TDKK 22.412 (im Jahr 2017 TDKK 22.412) erfasst. Bei der Veranschlagung des Tageswertes der Immobilien wurde ein Renditeanspruch von 7,7 % angesetzt (2017: 7,7 %). Eine Änderung des Renditeanspruchs um +0,5 % bzw. um -0,5 % wird sich auf den einberechneten Wert des Investitionseigentums in der Bilanz sowie auf die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung mit TDKK -1.366 bzw. TDKK 1549 auswirken.

Ledelsesberetning ***Bericht der Geschäftsleitung***

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Bedeutsame Ereignisse, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Finanzlage der Gesellschaft wesentlichen Einfluss werden haben können.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar – 31. Dezember

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste <i>Bruttoertrag</i>		1.452.896	1.465.217
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		-347.059	-1.054.881
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		1.105.837	410.336
Forslag til resultatdisponering <i>Vorgeschlagene Ergebnisverwendung</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		1.105.837	410.336
		1.105.837	410.336

Balance 31. december
Bilanz zum 31. Dezember

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver <i>Aktiva</i>			
Investeringsejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>	1	22.412.075	22.412.075
Materielle anlægsaktiver <i>Materielles Anlagevermögen</i>		<u>22.412.075</u>	<u>22.412.075</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Anlagevermögen insgesamt</i>		<u>22.412.075</u>	<u>22.412.075</u>
Andre tilgodehavender <i>Andere Habenbestände</i>		501	68.210
Tilgodehavender <i>Habenbestände</i>		<u>501</u>	<u>68.210</u>
Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>		<u>624.341</u>	<u>896.145</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Umlaufvermögen insgesamt</i>		<u>624.842</u>	<u>964.355</u>
Aktiver i alt <i>Aktiva insgesamt</i>		<u><u>23.036.917</u></u>	<u><u>23.376.430</u></u>

Balance 31. december
Bilanz zum 31. Dezember

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
<i>Passiva</i>			
Virksomhedskapital		18.600.000	18.600.000
<i>Gesellschaftskapital</i>			
Overført resultat		-4.195.605	-5.301.442
<i>Ergebnisvortrag</i>			
Egenkapital	2	14.404.395	13.298.558
<i>Eigenkapital</i>			
Kreditinstitutter		7.148.036	7.983.207
<i>Kreditinstitute</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.148.036	7.983.207
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	859.188	829.917
<i>Kurzfristiger Anteil langfristiger Verbindlichkeiten</i>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		282.871	915.433
<i>Schulden an die Aktionäre und Management</i>			
Anden gæld		342.427	349.315
<i>Andere Schulden</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		1.484.486	2.094.665
<i>Kurzfristige Schuldenverbindlichkeiten</i>			
Gældsforpligtelser i alt		8.632.522	10.077.872
<i>Schuldenverbindlichkeiten insgesamt</i>			
Passiver i alt		23.036.917	23.376.430
<i>Passiva insgesamt</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>			
Eventualposter mv.	5		
<i>Haftungsverhältnisse usw.</i>			

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapitalberegning

	Virksomheds- kapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Ergebnis vortrag</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital 1. Januar</i>	18.600.000	-5.301.442	13.298.558
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	1.105.837	1.105.837
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital 31. Dezember</i>	18.600.000	-4.195.605	14.404.395

Noter Notes

1 Aktiver der måles til dagsværdi *Aktiva, die zum Tageswert bemessen werden*

	Investerings- ejendomme <i>Investitions- Immobilien</i> kr.
Kostpris 1. januar <i>Kostenpreis 1. Januar</i>	29.504.019
Kostpris 31. december <i>Kostenpreis 31. dezember</i>	<u>29.504.019</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen 1. Januar</i>	-7.091.944
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen 31. dezember</i>	<u>-7.091.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<u><u>22.412.075</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensibilität bei der Berechnung des Tageswertes von Investitionsimmobilien

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er fastholdt til t.kr. 22.412 ud fra et afkastkrav på 7,7%.

Det anvendte skøn er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Tyskland, modtaget tilbud og er ledelsens bedste skøn under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforskeligheder ved regnskabsårets udløb. Ledelsen har i begrænset omfang valg at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurdering af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet pt. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødsaget til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.366 og t.kr. 1549.

Noter Notes

1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Aktiva, die zum Tageswert bemessen werden (Continued)

Das Investitionseigentum der Gesellschaft wird auf einen veranschlagten Marktwert bemessen und die Wertansetzung ist auf TDKK 22.412 auf der Grundlage eines Renditeanspruchs von 7,7 % festgelegt.

Die verwendete Veranschlagung basiert auf den Erfahrungen der Geschäftsleitung mit dem Immobilienmarkt in Deutschland und ist die beste Veranschlagung der Geschäftsleitung unter Berücksichtigung der Lage des Investitionseigentums, seines Instandhaltungszustandes, der Klauseln für Mietberichtigung und Kündigung geschlossener Mietverträge sowie des bestehenden Zinsniveaus und anderer Marktbedingungen bei Ablauf des Geschäftsjahres. Die Geschäftsleitung entschied sich, in begrenztem Umfang die aktuellen Preise vergleichbarer Immobilien in die Einschätzung der Tageswerte mit einzubeziehen, da nach Einschätzung der Geschäftsleitung der Immobilienmarkt gegenwärtig von hochgradiger Illiquidität geprägt ist, sowie auch von herabgesetzten Handelspreisen aufgrund dessen, dass Verkäufer sich genötigt sahen, Immobilien wegen Liquiditätsproblemen abzusetzen.

Eine Änderung des Renditeanspruchs um +0,5 % bzw. um -0,5 % wird sich auf den einberechneten Wert des Investitionseigentums in der Bilanz sowie auf die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung mit TDKK -1.366 bzw. TDKK 1.549 auswirken.

<i>Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Änderungen um durchschnittliche Renditeanforderung</i>	<i>-0,50%</i>	<i>Basis Basis</i>	<i>0,50 %</i>
	<i>kr.</i>	<i>kr.</i>	<i>kr.</i>
<i>Afkastprocent Rate of return</i>	<u>7,20</u>	<u>7,70</u>	<u>8,20</u>
<i>Dagsværdi Fair value</i>	<u>23.961.219</u>	<u>22.412.075</u>	<u>21.046.229</u>
<i>Ændring i dagsværdi Change in fair value</i>	<u>1.549.144</u>	<u>0</u>	<u>-1.365.846</u>

Noter Notes

2 Egenkapital *Eigenkapital*

Stamkapitalen består af 124 anpartar á nominelt 150.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter i alt for t.kr. 18.600. Stamkapitalen er fuldt indbetalt.

Das Stammkapital besteht aus 124 Anteilen mit einem Nennwert von je DKK 150.000.

Keinen Anteilen sind besondere Rechte zugeordnet. Das Stammkapital ist vollständig bezahlt.

3 Langfristede gældsforpligtelser *Langfristige Schuldnerverbindlichkeiten*

	Gæld 1. januar <i>Schulden 1. Januar</i> kr.	Gæld 31. december <i>Schulden 31. Dezember</i> kr.	Afdrag næste år <i>Tilgung nächstes Jahr</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Restschuld nach 5 Jahren</i> kr.
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	8.813.124	8.007.224	859.188	2.419.350
	8.813.124	8.007.224	859.188	2.419.350

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 8.007, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 22.412.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter har selskabet afgivet transport i lejeindtægter.

Zur Sicherung von Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten (TDKK 8.007) hat die Gesellschaft Hypotheken an Investitionsimmobilien bestellt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2018 TDKK 22.412 beträgt.

Zur Sicherung von Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten hat die Gesellschaft die Abtretung von Mieteinnahmen.

Noter Notes

5 **Eventualposter mv.** *Haftungsverhältnisse usw.*

Selskabet har indgået i property-management-aftale, aftalen er uopsigelig frem til 30. maj 2019.

Forpligtelsen udgør kr. 1.925.

Die Gesellschaft hat mit der Verwaltungsgesellschaft einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen, der bis zum 30. Mai 2019 nicht kündbar ist. Die Verbindlichkeit beträgt DKK 1.925.

Selskabet har indgået i asset-management-aftale, aftalen er uopsigelig frem til 31. december 2020.

Forpligtelsen udgør kr. 77.690.

Die Gesellschaft hat mit der Verwaltungsgesellschaft einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen, der bis zum 31. Dezember 2020 nicht kündbar ist. Die Verpflichtung beläuft sich auf DKK 77.690.

Anvendt regnskabspraksis

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Mecura Berlin for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der Jahresbericht für die K/S Mecura Berlin für 2018 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Abschlussklasse B erstellt worden, unter Hinzunahme einzelner Bestimmungen aus höheren Abschlussklassen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der Jahresbericht wurde davon abgesehen nach denselben Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätzen wie im Vorjahr erstellt.

Generelt om indregning og måling

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

Allgemeines zur Einrechnung und Bemessung

In die Gewinn- und Verlustrechnung werden Einkünfte parallel zu ihrer Erwirtschaftung eingerechnet; darüber hinaus werden Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten eingerechnet. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden auch alle Aufwendungen eingerechnet, darunter Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.

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

Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zugute kommen werden, und der Wert der betreffenden Aktiva verlässlich bemessen werden kann

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

Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile entgehen werden, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich bemessen werden kann.

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

Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Kostenpreis bemessen. Nach der ersten Einrechnung erfolgt die Bemessung wie für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben.

Anvendt regnskabspraxis

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt valutakursreguleringer.

Bestimmte finansielle Aktiva und Verbindlichkeiten werden nach dem amortisierten Kostenpreis bemessen, was beinhaltet, dass während der Laufzeit ein konstanter Effektivzins eingerechnet wird. Der amortisierte Kostenpreis wird als ursprünglicher Gestehungspreis abzüglich etwaiger Raten sowie unter Hinzurechnung/Abzug der akkumulierten Abschreibung der Differenz zwischen Kostenpreis und Nominalbetrag berechnet.

Bei der Einrechnung und Bemessung werden vorhersehbare Risiken und Verluste berücksichtigt, die eintreffen, bis der Jahresbericht vorgelegt wird, und die Umstände be- oder entkräften, die am Bilanzstichtag gegeben waren.

Income statement

Nettoumsatz

Mieteinnahmen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einberechnet, wenn die Lieferung und der Risikoübergang an den Käufer stattgefunden haben, und sofern die betreffende Einnahme verlässlich feststellbar ist und ihr Eingang erwartet wird.

Sonstige externe Kosten

Zu den sonstigen externen Kosten zählen Aufwendungen für Verwaltung usw.

Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen

Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit denjenigen Beträgen einberechnet, die das Geschäftsjahr betreffen. Die Finanzposten schließen Zinseinnahmen und Zinsaufwendungen sowie Wechselkursberichtigungen ein.

Anvendt regnskabspraxis

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen, som er erhvervet med formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg, præsenteres som investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Steuern auf das Jahresergebnis

Die Kommanditgesellschaft ist nach dänischem Steuerrecht kein selbständiges Steuersubjekt. Deshalb werden keine Steuern eingerechnet.

Die Bilanz

Investitionsimmobilien

Investitionsimmobilien umfassen Investitionen in Grundstücke und Gebäude zu dem Zweck, aus dem investierten Kapital einen Ertrag in Form von laufenden Betriebserträgen und/oder Veräußerungsgewinn bei Weiterverkauf zu ziehen.

Investitionsimmobilien werden bei der Anschaffung zum Kostenpreis bemessen, der den Einstandspreis einschließlich der Kaufkosten umfasst.

Der Kostenpreis für selbsterrichtete Investitionsimmobilien umfasst den Einstandspreis und die direkt mit der Beschaffung verbundenen Kosten, einschließlich der Kaufkosten und der indirekten Aufwendungen für Löhne, Materialien, Bauteile und Zulieferer, bis hin zu dem Zeitpunkt, an dem das Aktivum gebrauchsfertig ist.

Nach der ersten Einrechnung werden Investitionsimmobilien zum Tageswert bemessen. Wertberichtigungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.

Anvendt regnskabspraksis

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretager amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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.

Aktivforderungen

Aktivforderungen werden zum amortisierten Kostenpreis bemessen.

Schuldnerverbindlichkeiten

Hypothekenschulden werden zum amortisierten Kostenpreis bemessen, der für Bardarlehen den Restschulden des Darlehens entspricht. Für Obligationsanleihen entspricht der amortisierte Kostenpreis einer Restschuld, die als zugrundeliegender amtlich festgestellter Verkehrswert der Anleihe zum Zeitpunkt der Aufnahme der Anleihe berechnet wird, berichtigt um eine über die Tilgungsdauer vorgenommene Amortisierung der Kursberichtigung der Anleihe zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme

Sonstige Verbindlichkeiten werden zum Nettoveräußerungswert bewertet.

Umrechnung fremder Währung

Transaktionen in fremder Währung werden bei der ersten Einrechnung nach dem Kurs des Transaktions-tags umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstags und dem Kurs des Zahlungstages auftreten, werden als Finanzposten in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet. Falls man Devisenpositionen als Absicherung künftiger Kapitalflüsse ansieht, werden die Wertberichtigungen direkt aufs Eigenkapital angerechnet.

Anvendt regnskabspraksis

Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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.

Forderungen, Schulden und andere monetäre Posten in Fremdwährung werden auf den Währungskurs des Stichtags umgerechnet. Die Differenz zwischen dem Kurs des Bilanzstichtags und dem Kurs zum Zeitpunkt des Entstehens der Forderung oder Geldschuld oder der Einrechnung in den vorigen Jahresabschluss wird in die Gewinn- und Verlustrechnung unter „Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen“ eingerechnet.