



K/S Bremerweg, Celle, Tyskland


c/o DATEA A/S, 2800 Kgs. Lyngby

Lyngby Hovedgade 4

CVR-nr. 29 60 19 09

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/4 2017



Dirigent

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	
Ledelsesberetning	5 6
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Bremerweg, Celle, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/4-17

Bestyrelse


Carl Kruse Andersen

Jan Carsten Hansen


Jesper Zimmer Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Bremerweg, Celle, Tyskland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bremerweg, Celle, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen redegør for selskabets fortsatte drift.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 25/4-17

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet
K/S Bremerweg, Celle, Tyskland
c/o DATEA A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 29 60 19 09
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Komplementar:
ApS Komplementarselskabet Bremerweg, Celle, Tyskland
CVR-nr. 29 60 00 90
c/o Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
DK - 2800 Kgs. Lyngby

Bestyrelse
Carl Kruse Andersen
Jan Carsten Hansen
Jesper Zimmer Christensen

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er beliggende:

Bremerweg 122
29223 Celle, Tyskland

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på EUR 33.515, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på EUR 1.435.214.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning		407.040	407.040
Andre eksterne omkostninger		-60.052	-98.376
Bruttoresultat		<u>346.988</u>	<u>308.664</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-150.000	0
Finansielle indtægter		0	525
Finansielle omkostninger		-230.503	-245.015
Årets resultat		<u><u>-33.515</u></u>	<u><u>64.174</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-33.515	64.174
		<u><u>-33.515</u></u>	<u><u>64.174</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		EUR	EUR
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.350.000	5.500.000
Materielle anlægsaktiver		5.350.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		5.350.000	5.500.000
Andre tilgodehavender		0	372
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		8.979	0
Tilgodehavender		8.979	372
Likvide beholdninger		26.904	28.445
Omsætningsaktiver i alt		35.883	28.817
Aktiver i alt		5.385.883	5.528.817

Balance 31. december

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Passiver			
Selskabskapital		1.210.589	1.182.804
Overført resultat		224.625	258.140
Egenkapital	4	1.435.214	1.440.944
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.572.632
Andre kreditinstitutter		875.003	975.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.812	19.401
Langfristede gældsforpligtelser	5	894.815	3.567.037
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.672.632	211.979
Kreditinstitutter		260.905	258.367
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		91.929	0
Anden gæld		30.388	50.490
Kortfristede gældsforpligtelser		3.055.854	520.836
Gældsforpligtelser i alt		3.950.669	4.087.873
Passiver i alt		5.385.883	5.528.817
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet skal i det kommende år afdrage på prioritetsgælden. Selskabet budgetterer derfor med supplerende indbetalinger på t.EUR 94 for at det kan overholde sine forpligtelser. Det er ledelsens opfattelse at investorerne vil være i stand til at foretage indbetalinger.

Selskabets 2. prioritetslån på t.EUR. 975 genforhandles årligt. Det er ledelsens opfattelse, at det er en formalitet, så længe låneaftalen overholdes, hvorfor lånet er klassificeret som langfristet.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
	-150.000	0
	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
	<u>-150.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	EUR
Kostpris 1. januar	5.177.232
Kostpris 31. december	5.177.232
Værdireguleringer 1. januar	322.768
Årets værdireguleringer	-150.000
Værdireguleringer 31. december	172.768
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.350.000

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,15%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.EUR. -159 og t.EUR. 152.

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	EUR	EUR	EUR
Egenkapital 1. januar	1.182.804	258.140	1.440.944
Årets investorindskud	27.785	0	27.785
Årets resultat	0	-33.515	-33.515
Egenkapital 31. december	1.210.589	224.625	1.435.214

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt t.EUR 12 (t. kr. 90) og er pr. 31. december 2016 fuldt ud indbetalt

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar EUR	Gæld 31. december EUR	Afdrag næste år EUR	Restgæld efter 5 år EUR
Gæld til realkreditinstitutter	2.572.632	0	2.572.632	0
Andre kreditinstitutter	975.004	875.003	100.000	475.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.401	19.812	0	0
	3.567.037	894.815	2.672.632	475.000

6 Eventualposter m.v.

Til sikkerhed for 1. prioritetsgælden, på t.EUR. 2.573, er der pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på t.EUR. 5.350 pr. 31. december 2016.

Der er udstedt pantebrev på t.EUR 2.350 i ejendommen til sikkerhed for valutalån samt kassekreditten, der i alt udgør t.EUR 1.236. Endvidere har kreditinstituttet transport i kommanditisternes resthæftelse.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med DATEA A/S. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t. EUR 10.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bremerweg, Celle, Tyskland for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i EUR

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.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, er ikke afsat i årsregnskabet, da skattepligten påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.