

K/S Glocken Strasse, Lüneburg

c/o InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26835089

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Glocken Strasse, Lüneburg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 3. maj 2018

I bestyrelsen:

Hans Christian Løbger (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Glocken Strasse, Lüneburg

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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".

Uafhængighed

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

- 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 3. maj 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Glocken Strasse, Lüneburg c/o InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26835089 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Lüneburg 2002 ApS
Bestyrelse	Hans Christian Løbger (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendom blev afhændet i 2016, og endeligt overdraget til køber den 31. januar 2017.

Resultat for regnskabsåret 2017

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 83.

Værdiregulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 83.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 122.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Fravalg af revision

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision.

Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Glocken Strasse, Lüneburg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk som følger:

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.

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 744,49 (743,44 pr. 31/12 2016).

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom 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.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 dkk	2016 dkk
Lejeindtægter		452.521	5.439.568
Driftsomkostninger	1	-15.218	-135.663
Nettoleje		437.303	5.303.905
Administrationsomkostninger	2	-245.991	-329.204
Resultat før finansielle poster		191.312	4.974.701
Finansielle indtægter	3	176.650	15.917
Finansielle omkostninger	4	-450.781	-2.877.888
Resultat før værdiregulering m.v.		-82.819	2.112.730
Værdireguleringer	5	0	7.359.236
ÅRETS RESULTAT		-82.819	9.471.966
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-82.819	9.471.966
		-82.819	9.471.966

BALANCE PR. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Aktiver under salg			
Investeringsjendom under salg	6	0	85.123.880
Aktiver under salg i alt		0	85.123.880
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	19.253	22.099
Tilgodehavender i alt		19.253	22.099
Likvide beholdninger		283.150	122.599
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		302.403	85.268.578
AKTIVER I ALT		302.403	85.268.578

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		0	3.333.920
Overført resultat		121.727	20.960.624
EGENKAPITAL I ALT	8	121.727	24.294.544
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Berlin Hyp	9	0	0
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Berlin Hyp	9	0	38.138.472
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	10	0	18.336.650
Bankgæld, kassekredit Vestjysk Bank		0	3.092.507
Anden gæld	11	180.676	1.406.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		180.676	60.974.034
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		180.676	60.974.034
PASSIVER I ALT		302.403	85.268.578
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	12.416	45.251
Skatter og afgifter	427	13.277
Vedligeholdelse	2.375	77.135
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	15.218	135.663
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	153.750	150.000
Rejseomkostninger	12.840	745
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revision, Tyskland	23.805	29.375
Bestyrelseshonorar	13.525	26.050
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, forældelse	0	3.000
Honorar, indberetning	2.500	0
Øvrige rådgivningshonorarer	0	10.000
Låneomkostninger	3.906	64.492
Gebyrer m.v.	8.225	14.728
Diverse omkostninger	3.221	6.595
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	245.991	329.204
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	3
Kursgevinst, valuta	176.650	15.914
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	176.650	15.917
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Berlin Hyp	96.276	1.456.197
Renter, prioritetslån, Vestjysk Bank	109.045	1.201.184
Renter, kassekredit, Vestjysk Bank	23.856	210.693
Renter, komplementarselskab	9.987	9.744
Renter, øvrige	0	70
Kurstab, valuta	211.617	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	450.781	2.877.888
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	8.581.875
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	-321.745
Salgsomkostninger	0	-1.114.580
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9+10	0	213.686
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	0	7.359.236
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	65.350.339	65.350.339
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	65.350.339
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	19.773.541	11.513.411
Årets regulering, afkastrelateret	0	8.581.875
Årets regulering, valutakursrelateret	0	-321.745
Årets afgang	-19.773.541	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	19.773.541
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	85.123.880
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo EUR	0	11.450.000
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er i 2016 værdiansat i overensstemmelse med den aftalte salgssum.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms Danmark	19.253	22.099
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	19.253	22.099
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af kommanditkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 15.154	3.333.920	3.333.920
Ændring i året	-3.333.920	0
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. , ultimo	0	3.333.920
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	22.000.000	18.666.080
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	84.846
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	20.960.624	10.930.722
Værdiregulering, SWAP	0	557.936
Udlodning	-20.756.078	0
Overført af årets resultat	-82.819	9.471.966
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	121.727	20.960.624
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	121.727	24.294.544
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Berlin Hyp		
Prioritetsgæld, Berlin Hyp, til optagelseskurs	0	38.273.904
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, Berlin Hyp, nominelt EUR	0	5.130.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-135.432	8.914
Årets kursregulering	135.432	-144.346
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	-135.432
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	38.138.472
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	38.138.472
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Vestjysk Bank		
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank, til optagelseskurs	0	18.404.478
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank, nominelt EUR	0	2.466.460
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-67.828	1.512
Årets kursregulering	67.828	-69.340
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	-67.828
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	18.336.650
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	18.336.650
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Lüneburg 2002 ApS	143.151	139.672
Skyldig moms, Tyskland	0	84.744
Skyldige omkostninger	37.525	1.181.989
	<hr/>	<hr/>
	180.676	1.406.405
	<hr/>	<hr/>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

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.