

K/S Göttingen

CVR-nr. 30 23 70 80

Dyrehaven 18
4220 Korsør

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
2. maj 2017



Anders Finn Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Göttingen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 2. maj 2017

I direktionen:



Anders Finn Poulsen



Mogens Hegnsvad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Göttingen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Göttingen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 2016 - 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

Selskabet forventer at kunne opretholde nuværende kreditfaciliteter, herunder den danske 2. prioritets finansiering, jf. omtalen heraf i note 7 samt ledelsesberetningen. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden betragtning.

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har behov for løbende tilførsel af likviditet, som følge af at driften i selskabet likviditetsmæssigt ikke hænger sammen. Jævnfør omtalen heraf i note 7 er det derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kommanditisterne løbende indbetaler til selskabet for at inddække den negative likviditet. Ledelsen har overfor os oplyst, at kommanditisterne er indstillet på dette og har midlerne hertil.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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
- 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 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.

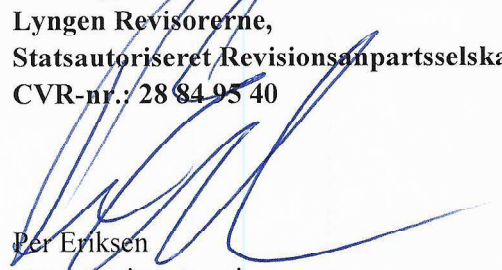
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Ballerup, den 2. maj 2017

Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28 84 95 40


Per Eriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Göttingen
Dyrehaven 18
4220 Korsør

CVR-nr.: 30 23 70 80
Stiftet: 23. december 1997
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anders Finn Poulsen
Mogens Hegnsvad

Revisor

Lyngen Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Borupvang 3
2750 Ballerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje en ejendom beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland. Ejendommen er erhvervet den 6. februar 2008.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på kr. 2.686.970. Egenkapitalen udgør kr. -11.584.884 pr. 31. december 2016.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Værdiansættelse af ejendommen og finansiering

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde den nuværende realkreditfinansiering af ejendommen hos tysk realkreditinstitut samt dansk kreditor, hvilket vurderes at være en forudsætning for at opretholde fortsat drift i selskabet.

Ligeledes vurderes det at være en forudsætning for den fortsatte drift i selskabet, at der fra kommanditisternes side sker en løbende indbetaling til at dække likviditetsunderskuddet, og det er ledelsens vurdering, at det vil ske.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består pr. 31. december 2016 af et 1. prioritetslån på 6.980.988 EUR optaget i et tysk pengeinstitut og et 2. prioritetslån på 27.134.025 DKK optaget hos et dansk selskab.

1. prioritetslånet på 6.980.988 EUR har en fast rente på 5,92 % p.a. og har udløb i 2017. Lånet er omregnet til DKK.

2. prioritetslånet på DKK 27.134.025 har en fast rente på 3 % p.a. Der afdrages årligt tkr. 600 eksklusiv løbende renter, indtil lånet er indfriet.

Finansielle risici

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen er finansieret med 1. prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Huslejeindtægter <i>Revenue</i>		6.032.248	6.156.639
Ejendomsomkostninger <i>Property costs</i>		-1.067.902	-517.697
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-988.495	-196.136
Bruttofortjeneste <i>Gross result</i>		3.975.851	5.442.806
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation expense and impairment losses of property, plant and equipment and intangible assets recognised in profit or loss</i>	1	-2.908.006	-2.908.006
Driftsresultat		1.067.845	2.534.800
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		270.095	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-4.024.910	-4.216.891
Årets resultat <i>Loss for the year</i>		-2.686.970	-1.682.091
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of results</i>			
Overført overskud <i>Retained earnings</i>		-2.686.970	-1.682.091
Disponeret i alt <i>Total distribution</i>		-2.686.970	-1.682.091

Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Aktiver	Note	2016	2015
<i>Assets</i>	<i>Notes</i>		
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	3	68.410.378	71.318.384
Materielle anlægsaktiver		68.410.378	71.318.384
Anlægsaktiver <i>Total non-current assets</i>		68.410.378	71.318.384
Tilgodehavender hos lejere <i>Short-term trade receivables</i>		5.684	155.178
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		12.528	51.279
Kortfristede tilgodehavender <i>Receivables</i>		18.212	206.457
Likvide beholdninger <i>Cash and bank balances</i>		964.424	419.053
Omsætningsaktiver <i>Total current assets</i>		982.636	625.510
Aktiver i alt <i>Total assets</i>		69.393.014	71.943.894

Balance pr. 31. december

Balance sheet at 31 December

Passiver	Note		
<i>Equity and liabilities</i>	<i>Notes</i>	2016	2015
Virksomhedskapital		50.000.000	50.000.000
<i>Contributed capital</i>			
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		-30.707.850	-31.877.850
<i>Not paid contributed capital</i>			
Overført resultat		-30.877.034	-28.190.064
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital	4	-11.584.884	-10.067.914
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	52.095.632
<i>Long-term mortgage debt</i>			
Anden langfristet gæld	6	26.534.025	26.779.237
<i>Other long-term debt</i>			
Langfristede gældsforpligtelser		26.534.025	78.874.869
Gæld til realkreditinstitutter	5	51.899.464	2.085.000
<i>Short-term mortgage debt</i>			
Gæld pengeinstitut		0	0
<i>Short-term debt to banks</i>			
Gæld til tilknyttet virksomhed		49.986	164.901
<i>Payables to group enterprises</i>			
Anden gæld		2.429.776	868.218
<i>Other payables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		64.647	18.820
<i>Deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		54.443.873	3.136.939
<i>Short-term liabilities other than provisions</i>			
Gældsforpligtelser		80.977.898	82.011.808
<i>Total liabilities other than provisions</i>			
Passiver i alt		69.393.014	71.943.894
<i>Total equity and liabilities</i>			
Usikkerhed ved going concern	7		
<i>Uncertainties relating to going concern</i>			
Eventualforpligtelser og leasing	8		
<i>Contingent liabilities</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Mortgages and collaterals</i>			

Noter

	2016	2015
1 Af- og nedskrivninger		
<i>Depreciation, amortisation expense and impairment losses of property, plant and equipment and intangible assets recognised in</i>		
Afskrivninger, bygninger	2.908.006	2.908.006
<i>Depreciation, Land and buildings</i>		
	2.908.006	2.908.006
2 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder	816.941	622.142
<i>Interest expenses for group enterprises</i>		
Øvrige finansielle omkostninger	3.207.969	3.594.749
<i>Other financial expenses</i>		
	4.024.910	4.216.891

Noter

	2016	2015
3 Grunde og bygninger		
<i>Land and buildings</i>		
Kostpris 1. januar	94.340.098	94.340.098
<i>Cost at 1 January</i>		
Årets tilgang	0	0
<i>Additions</i>		
Årets afgang	0	0
<i>Disposals</i>		
Kostpris 31. december	94.340.098	94.340.098
<i>Cost at 31 December</i>		
Afskrivninger 1. januar	23.021.714	20.113.708
<i>Depreciation at 1 January</i>		
Årets afskrivninger	2.908.006	2.908.006
<i>Depreciation for the year</i>		
Afskrivninger 31. december	25.929.720	23.021.714
<i>Depreciation at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	68.410.378	71.318.384
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Heraf udgør grundandelen tkr. 7.100.

Grund og bygninger udgøres af en ejendom beliggende An der Lutter 22, 37083 Göttingen, Tyskland.

Noter

	2016	2015
4 Egenkapital		
Stamkapital 1. januar <i>Contributed capital, beginning balance</i>	50.000.000	50.000.000
Stamkapital 31. december <i>Contributed capital, ending balance</i>	50.000.000	50.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar <i>Reserve for unpaid contributed capital at 1 January</i>	-31.877.850	-34.413.850
Årets indskud/udlodning <i>Contributions / dividends of the year</i>	1.170.000	2.536.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 31. december <i>Reserve for unpaid contributed capital at 31 December</i>	-30.707.850	-31.877.850
Overført resultat 1. januar <i>Retained earnings at 1 January</i>	-28.190.064	-26.507.973
Køb af egne anparter <i>Purchase of own shares</i>	0	0
Forslag til årets resultatfordeling <i>Proposed distribution of results this year</i>	-2.686.970	-1.682.091
Overført resultat 31. december <i>Retained earnings at 31 December</i>	-30.877.034	-28.190.064
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	-11.584.884	-10.067.914

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 500 kommanditistanparter á 100.000 kr.
The contributed capital of the Limited Partnership is divided in 500 shares of DKK 100.000

Selskabet har i regnskabsåret 2014 og 2016 købt hhv. 300 stk. og 100 stk. egne kommanditistanparter. Per 31. december 2016 ejer selskabet 400 stk. af egne anparter svarende til 70 % af selskabskapitalen.

In the financial years 2014 and 2016 the company has purchased respectively 300 and 100 of its own shares. As at 31 December 2016 the company owns 400 of its own shares, equivalent to 70% of the total contributed capital.

Noter

5 *Gæld til realkreditinstitutter* *Long-term mortgage debt*

	Nominel restgæld <i>Nominal debt</i> EUR	Nominel restgæld i alt <i>Total nominal debt</i> DKK	Dagsværdi <i>Fair Value</i> DKK
Forfald senere end 5 år <i>Due later than 5 years</i>	0	0	0
Forfald om 1-4 år <i>Due in 1-4 years</i>	0	0	0
Langfristet del <i>Long-term portion</i>	0	0	0
Forfald inden for 1 år <i>Due within 1 year</i>	6.980.989	51.899.464	51.899.464
Prioritetsgæld 31. december 2016 <i>Mortgage debt of Årsrapport</i>			51.899.464

6 *Anden langfristet gæld* *Other long-term debt*

	2016	2015
Forfald senere end 5 år <i>Due later than 5 years</i>	24.134.025	24.379.237
Forfald om 1-4 år <i>Due in 1-4 years</i>	2.400.000	2.400.000
Langfristet del <i>Long-term portion</i>	26.534.025	26.779.237
Forfald inden for 1 år (indregnet under anden gæld) <i>Due within 1 year</i>	600.000	600.000

Noter

7 Usikkerhed om going concern

Uncertainties relating to going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opretholder kreditfaciliteterne hos finansielle kreditorer for at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2017. Det er ledelsens forventning at kreditfaciliteterne kan opretholdes på samme niveau som i regnskabsåret 2016, dog reduceret med ordinære afdrag.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af budgettet og forventning om et positivt resultat fra ejendomsdriften eksklusiv afskrivninger for regnskabsåret 2017 samt gennem tilførsel af likviditet fra kommanditisterne, at selskabets likviditet vil forbedres i regnskabsåret 2017.

På denne baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Going concern depend on the company maintains credit facilities with financial creditors to complete the planned activities in 2017. The management expects that credit facilities can be maintained in 2017 at the same level as in 2016, however, reduced by annual installments.

Based on the budget and an expected positive profit (depreciation not included) for the financial year 2017 as well as continued contributions from the limited partners, the managements expects that the liquidity will be improved in the financial year 2017.

On this basis the financial statements have been prepared on the assumption of going concern.

8 Eventualforpligtelser og leasing

Contingent liabilities

Selskabet har i regnskabsåret hjemtaget egne anparter fra tidligere anpartshaver. Den tidligere anpartshaver har i den forbindelse stævnet selskabet med krav om ugyldighed omkring hjemtagelsen af anparterne. Det er ledelsens vurdering, at udfaldet af den verserende sag ikke vil medføre tab for selskabet.

During the financial year, the company has withdrawn its own shares from a former limited partner. In this connection, the former limited partner has contested the company with a claim for invalidity regarding the acquisition of the shares. It is the management's assessment that the outcome of the pending case will not cause loss to the company.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgages and collaterals

Til sikkerhed for prioritetslån er i alt udstedt pant på 12.410.000 EUR i kommanditselskabets ejendom.

Land and buildings are provided as security for mortgage debt for a total amount of 12.410.000 EUR.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>68.410.378</u>	<u>71.318.384</u>
<i>Carrying amount of mortgaged land and buildings</i>		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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, måles til kursen på transaktionsdagen.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder opkrævede lejeindtægter fra ejendommens lejere. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører til transaktionsdagens valutakurs.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursgevinst og –tab mv.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen under finansielle poster, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

Skat af årets resultat

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Scrapværdien udgør kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets

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