

---

# ***K/S Schwarzenbek***

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44,  
DK-7500 Holstebro

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015*

---

CVR-nr. 28 97 24 31

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/3 2016

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 23/3  
2016 vorgelegt und  
genehmigt.*

Jesper Dalsgaard  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

#### ***Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk***

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Ledelsesberetning**

#### ***Lagebericht***

Selskabsoplysninger 5  
*Informationen über die Gesellschaft*

Beretning 6

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7  
*Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember*

Balance 31. december 8  
*Bilanz zum 31. Dezember*

Noter til årsrapporten 10  
*Anhang zum Geschäftsbericht*

Regnskabspraksis 17  
*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

*Übersetzung des dänischen Originals. Im Zweifelsfall wird die dänische Version gültig sein.*

# Ledelsespåtegning

## Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Schwarzenbek.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. marts 2016  
*Holstebro, 23. März 2016*

**Bestyrelse**  
**Aufsichtsrat**

Ole Jensen

Michael Grinderslev

Jan Engelbrekt Petersen

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Schwarzenbek für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Schwarzenbek

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Schwarzenbek for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplys-

An der K/S Schwarzenbek

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Schwarzenbek für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein internes Kontrollsystem verantwortlich, das die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehlaussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern, notwendig finden.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

ninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlage unseres Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

### **Prüfungsurteil**

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers***

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 23. marts 2016

*Herning, 23. März 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

### **Aussagen zum Lagebericht**

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Schwarzenbek  
c/o Difko Administration A/S  
Sønderlandsgade 44  
DK-7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 97 24 31  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Hjemstedskommune: Holstebro  
Sitz: Holstebro

**Komplementar**  
*Komplementärin*

Kompl.selskabet Schwarzenbek ApS

**Komplementarselskabets  
direktion**  
*Aufsichtsrat*

Ole Jensen  
Michael Grinderslev  
Jan Engelbrekt Petersen

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
DK-7400 Herning

# Beretning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Hamburger Strasse 101, 21493 Schwarzenbek, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 595.798, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 9.580.653.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmoblie in Hamburger Strasse 101, D-21493 Schwarzenbek sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr for 2015 weist einen Gewinn von DKK 595.798 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von DKK 9.580.653 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen.

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Nettoumsatzerlöse</i>		<b>1.731.880</b>	<b>1.731.611</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-127.722	-132.287
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-181.918	-216.228
<b>Bruttoresultat</b> <i>Bruttogewinn</i>		<b>1.422.240</b>	<b>1.383.096</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>1.422.240</b>	<b>1.383.096</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	2	10	82
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	3	-826.452	-899.147
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>595.798</b>	<b>484.031</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		595.798	484.031
		<b>595.798</b>	<b>484.031</b>

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Aktiver Aktiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		25.372.500	25.308.240
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>25.372.500</b>	<b>25.308.240</b>
<i>Sachanlagen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		0	27.110
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		0	43.545
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>0</b>	<b>70.655</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>328.869</b>	<b>448.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>328.869</b>	<b>518.872</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>25.701.369</b>	<b>25.827.112</b>

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Passiver Passiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		6.270.000	5.870.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		3.310.653	2.714.541
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	5	<b>9.580.653</b>	<b>8.584.541</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		14.778.005	16.202.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	6	<b>14.778.005</b>	<b>16.202.081</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	6	1.014.900	722.997
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		327.811	317.493
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>1.342.711</b>	<b>1.040.490</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>16.120.716</b>	<b>17.242.571</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>25.701.369</b>	<b>25.827.112</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	7		

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

*Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i Kreissparkasse på samlet DKK 12,03 mio. med en fast rente på 3,37% og en restløbetid på 4 år samt lån hos LMN Finance på DKK 3,76 mio. kr med en variabel rente på 6,796% og en restløbetid på 4 år. Selskabet er således på mellemlang sigt eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2015 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 6,75% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 5 illustriert.

### Sonderrisiken:

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

### Betriebs- und Marktrisiken

Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

### Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat ein Darlehen in Kreissparkasse in Höhe von DKK 12,03 Mill. mit einem Festzins von 3,37% und eine Restlaufzeit von 4 Jahren. Ferner hat die Gesellschaft ein Darlehen in LMN Finance in Höhe von DKK 3,76 Mill. mit einem variabel Zins von 6,796% und eine Restlaufzeit von 4 Jahren. Der Gesellschaft ist somit auf mittlere Sicht Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

## Noter til årsrapporten

### Anhang zum Geschäftsbericht

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter	10	82
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	<b>10</b>	<b>82</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger	821.387	899.565
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Kursreguleringer omkostninger	5.065	-418
<i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>		
	<b>826.452</b>	<b>899.147</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>
		DKK
Kostpris 1. januar		24.529.037
<i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>		
Kostpris 31. december		24.529.037
<i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>		
Værdireguleringer 1. januar		779.203
<i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>		
Valutakursregulering		64.260
<i>Währungsdifferenzen</i>		
Værdireguleringer 31. december		843.463
<i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>25.372.500</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember</i>		

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jf. nedenfor.

*Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2015 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch verwendet worden.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.*

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,50	6,75	7,00
Ertragsprozent			
Dagsværdi	26.118.750	25.372.500	24.626.250
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	746.250	0	-746.250
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

### 5 Egenkapital

#### *Eigenkapital*

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	5.870.000	2.714.541	8.584.541
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	314	314
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	400.000	0	400.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	595.798	595.798
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b><u>6.270.000</u></b>	<b><u>3.310.653</u></b>	<b><u>9.580.653</u></b>

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt DKK 98.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

*Das Grundkapital umfasst 80 Aktien zum Nennwert von DKK 98.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.*

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Kreditinstitute</b>		
Mellem 1 og 5 år	14.778.005	16.202.081
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	14.778.005	16.202.081
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	1.014.900	722.997
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	<b>15.792.905</b>	<b>16.925.078</b>

Selskabet har indgået aftale om fast rente på førsteprioritetslånet pr. 1. december 2015 frem til 30. november 2020. Såfremt lånet indfris før tid, vil indfrielsen ske til overkurs, hvilket pr. 31. december 2015 udgør en merudgift på skønsmæssigt TEUR 115.

*Die Gesellschaft hat Festzins von seiner erstrangigen Darlehen aus 1. Dezember 2015 bis zum 30. November 2020 vereinbart. Wenn das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wird, nehmen die Rücknahme bei einer Prämie, wie pro. 31. Dezember 2015 stellt eine zusätzliche Gebühr in Höhe von schätzungsweise TEUR 115 ist.*

# Noter til årsrapporten

## Anhang zum Geschäftsbericht

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Ejerpantebreve på i alt TEUR 3.505, der giver pant i investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK <i>Eigentümerhypothek von insgesamt TEUR 3.505, mit Pfand in Investitionsimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von DKK</i>	23.880.000	25.308.240
Bankindestående på DKK <i>Bankeinlagen mit einem buchwert von DKK</i>	269.417	258.003

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg har primær transport i ejendommen inkl. forsikring og lejeindtægter.  
LMN Finance har transport i kommanditisternes resthæftelser samt sekundær transport i ejendommen inkl. forsikring og lejeindtægter.  
*Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg har primäre Abtretung der Immobilie, einschl. Versicherung und Mieterträge.  
LMN Finance hat Abtretung der Resthaftung der Kommanditisten und nachrangige Abtretung der Immobilie, einschl. Versicherung und Mieterträge.*

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Schwarzenbek for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

### Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Schwarzenbek für das Jahr 2015 ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungskategorie B. aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 ist in DKK erstellt.

### Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

### Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtelser samt andre monetære poster i Fremdwæringsforpligtelser, der på balancestichtag ikke er afregnet, er med kurs på balancestichtag omregnet. Forskelle mellem kurs på balancestichtag og kurs på dag af hændelse indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, vgl. afsnittet om bilanzielle sikringer.

I Fremdwæringsforpligtelser købt i Fremdwæringsforpligtelser, der på balancestichtag ikke er afregnet, er med kurs på dag af hændelse omregnet.

### Gewinn- og Verlustrechnung

#### Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse omfatter Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

#### Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

#### Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

#### Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

### Bilanz

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet.

Bei der Folgerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grund Diskontmodelle stattgefunden hat.

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtje-ning kapitaliseres med en individuelt fastsat afkast-procent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien frem-kommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørel- sen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forud- satte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræ- der som forventet. Disse afvigelser kan være væsent- lige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabs- året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvesti- tionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2015 bei Anwendung eines ertragsba- sierten Bewertungsmodells festgesetzt. Die Be- rechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr um durch vereinzelte Ergebnisse gekennzeichnete Schwankungen berichtigt. Der Normalertrag wird mit einem individuell festge- legten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfrem- de Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen Schätzer erstellten Feststellung.

Die angewandten Schätzungen basieren auf An- gaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvor- hersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Um- stände werden wahrscheinlich von den Voraus- setzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesent- lich sein.

### Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführ- ten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesent- lichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

### Eigenkapital

#### Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlage- ne Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapi- tal getrennt ausgewiesen.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgeerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

In dem Ausmaß das eigene Kreditrisiko der Gesellschaft verlässlich bewertet kann, wird das Kreditrisiko im beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten erfasst.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Son stige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.