

# **K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A**

Studsgade 44, st  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2019**

---

**Henrik Mensch**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	9
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse .....	15
-------------------------	----

Balance .....	16
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	18
----------------------------	----

Noter .....	19
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S GERMAN RETAIL PROPERTY A

Studsgade 44, st

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 72170021

CVR-nr: 30917022

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING,  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vestre Ringgade 61

8200 Aarhus N

DK Danmark

CVR-nr: 38751646

P-enhed: 1022619930

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S German Retail Property A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben am heutigen Tage den Geschäftsbericht der K/S German Retail Property A für das Jahr 2018 abgelegt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem Dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Wir halten die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für zweckmäßig, damit der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Gleichzeitig sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Darlegung der umhandelten Verhältnisse enthält.

Der Geschäftsbericht wird der Hauptversammlung zur Genehmigung vorgeschlagen.

8000 Aarhus C, den 08/05/2019

## Direktion

Michael Buch Thodsen  
direktør

## Bestyrelse

Danny Stoker  
bestyrelsesmedlem

Erling Kragh Pedersen  
bestyrelsesmedlem

Bernt Mejer Jensen  
bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S German Retail Property A  
An die Kommanditisten der K/S German Retail Property A

## Konklusion

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S German Retail Property A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S German Retail Property A für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 - bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, dem Anhang sowie der angewandten Bilanzierungsgrundsätze - geprüft. Der Jahresabschluss wird laut der dänischen Gesetzgebung über Jahresabschlüsse aufgestellt.

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft am 31. Dezember 2018 sowie ihre Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 in Übereinstimmung mit der dänischen Gesetzgebung über Jahresabschlüsse vermittelt.

## Grundlag for 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". 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.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit dem internationalen Ethikkodex für Abschlussprüfer (Code of Ethics for Accountants, IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen, und wir haben unsere sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser Vorschriften und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz vermittelt. Ferner ist die Geschäftsleitung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, die Geschäftsleitung entweder beabsichtigt, das Unternehmen zu liquidieren, den Betrieb einzustellen, oder sie keine realistische Alternative hat, als dies zu tun.

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

#### 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. 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.
- 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 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.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die Geschäftsleitung sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt.

Wir erörtern mit der Geschäftsleitung unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Erklæring über den Bericht der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keinen Urteil mit Sicherheit über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

Unsere Verantwortung ist es, in Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in dieser Verbindung zu prüfen, ob der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Abschluss oder unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wesentlich inkonsistent ist oder auf andere Weise erscheint, wesentliche Falschangaben zu enthalten.

Darüber hinaus ist es unsere Verantwortung zu prüfen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die nach dem dänischen Jahresabschlussgesetz erforderten Auskünfte enthält.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung im Einklang mit dem Jahresabschluss steht und in Übereinstimmung mit der dänischen Gesetzgebung über Jahresabschlüsse aufgestellt ist. Unsere Prüfung hat keine wesentlichen falschen Angaben im Bericht der Geschäftsleitung aufgedeckt.

8200 Aarhus N, 08/05/2019

Johnny Skovgaard Rasmussen , mne32079

Statsautoriseret revisor

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 38751646

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommen beliggende Fackenburger Allee 52 – 54 A, 23554 Lübeck, Tyskland.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har solgt ejendommen i 2018.

Selskabets ordinære drift før renter og afskrivninger har udviklet sig som forventet og dette betragtes som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft umfasst den Besitz und die Vermietung der an der Fackenburger Allee 52 – 54 A, 23554 Lübeck, Deutschland, gelegenen Immobilie.

## Entwicklung der Finanz- und Ertragslage

Die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vor Zinsen und Abschreibungen hat sich wie erwartet gestaltet, was als befriedigend gilt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die geeignet sind, die Beurteilung der Verhältnisse des Unternehmens in wesentlichem Umfang zu ändern.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## GENERELT

Årsregnskabet for K/S German Retail Property A for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht des K/S German Retail Property A für 2018 wird nach den Vorschriften des Dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse der Berichterstattungs-kategorie B erstellt, mit der Annahme der einzelnen Regeln aus der Berichterstattung der Klasse C.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr nicht verändert worden. Bei den Betragsangaben handelt es sich um DKK.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## Erfassung und Bewertung

Der Jahresabschluss wurde auf Basis des historischen Anschaffungskostenprinzips erstellt.

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert in gleichem Maße, wie sie verdient werden. Hierüber hinaus werden Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zum amortisierten Kostenpreis bewertet werden, erfasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden weiterhin alle zur Erzielung des Jahresergebnisses

anfallende Kosten bilanziert, einschließlich Abschreibungen, Abwertungen und Rückstellungen und Rückträge wegen geänderten bilanziellen Schätzungen von Beträgen, die früher in die Gewinn- und Verlustrechnung bilanziert 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.

Verbindlichkeiten werden passiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft abfließen wird und der Wert der Verbindlichkeiten 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 nachstehend beschrieben angesetzt.

Gewisse Finanzanlagen und Verbindlichkeiten werden zum amortisierten Kostenpreis bewertet, wodurch ein fester, effektiver Realzins während der Laufzeit bilanziert wird. Der amortisierte Kostenpreis wird als der ursprüngliche Kostenpreis mit Abzug von Tilgungen und Zuschlag/Abzug der kumulierten Abschreibung des Unterschieds zwischen dem Kostenpreis und dem Nennwert berechnet. Kursverluste und Kursgewinne werden somit über die Laufzeit verteilt.

Bei der Bilanzierung und Bewertung werden solche voraussagbare Verluste und Risiken berücksichtigt, die vor der Vorlegung des Jahresabschlusses entstehen, und die solche Verhältnisse betreffen, die zum Bilanzstichtag vorhanden sind.

Dänische Kronen werden als Bezugswährung verwendet. Alle anderen Währungen werden als Fremd-währungen betrachtet.

#### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

#### Umrechnen von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs des Transaktionstags umgerechnet.

Umrechnungs-kursdifferenzen, die zwischen dem Kurs des Transaktionstags und dem Kurs des Zahltags entstehen, werden in die Gewinn- und Verlustrechnung als eine Finanzbuchung bilanziert.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die zum Bilanzstichtag nicht ausgeglichen sind, werden nach dem Kurs des Bilanzstichtages umgerechnet. Differenzen zwischen dem Kurs des Bilanzstichtags und dem Kurs des Transaktionstags werden in die Gewinn- und Verlustrechnung als eine Finanzbuchung erfasst.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Im Allgemeinen

Mit Bezug auf das dänische Jahresabschlussgesetz § 32 sind gewisse Erträge und Aufwendungen im Rechnungspost Bruttoertrag zusammengefasst.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Sonstige eksterne Kosten**

Sonstige eksterne Kosten umfassen Kosten für Verteilung, Verkauf, Werbung, Verwaltung, Räume, Forderungsverluste, operationelle Leasingkosten etc.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder bestyrelshonorar til virksomhedens bestyrelse.

**Personalaufwendungen**

Personalaufwendungen umfassen Löhne und Gehälter und sonstige Lohnkosten, einschliesslich Honorare zum Aufsichtsrat des Unternehmens.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Finanzerträge und Finanzaufwendungen**

Finanzposten werden mit den Beträgen bilanziert, die das Geschäftsjahr betreffen. Finanzposten umfassen Zinseinnahmen und -aufwendungen, Finanzaufwendungen beim finanziellen Leasing, realisierte und nicht realisierte Kursgewinne und -verluste aus Wertpapiergeschäften sowie Schulden und Transaktionen in Fremdwährung etc.

**Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skatteobjekt.

**Steuern**

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Kostenpreisen mit Abzug von kumulierten Abschreibungen und Abwertungen bewertet.

Die Abschreibungsgrundlage ist der Kostenpreis mit Abzug von dem erwarteten Restwert nach der geschätzten Verwendungszeit.

Der Kostenpreis umfasst den Anschaffungspreis und die Kosten, die direkt an die Anschaffung angeknüpft sind bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögensteil zum Gebrauch bereit ist. Für selbst hergestellte Sachanlagen beinhaltet der Kostenpreis Kosten für Materialien, Komponenten, Zulieferer und direkte Löhne und Gehälter.

Abschreibungen erfolgen linear und basieren auf den folgenden, geschätzten Verwendungszeiten und Restwerten:

	Gebrauchszeit
Gebäude	50 Jahre

Vermögensteile mit einem niedrigeren Kostenpreis als DKK 13.500 pro Einheit werden im Anschaffungsjahr in die Gewinn- und Verlustrechnung als Kosten bilanziert.

Gewinn oder Verlust beim Verkauf von Sachanlagen werden als die Differenz zwischen dem Verkaufspreis, abzüglich Umsatzkosten, und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt berechnet. Gewinn oder Verlust wird in die Gewinn- und Verlustrechnung unter andere Betriebserträge bzw. andere Betriebskosten bilanziert.

Sachanlagen werden zum erzielbaren Betrag abgewertet, wenn dies niedriger als den Buchwert ist.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Forderungen

Forderungen werden zum amortisierten Kostenpreis bewertet. Der Kostenpreis entspricht normalerweise dem Nennwert. Der Wert wird zur Deckung erwarteter Verluste um die Abwertung reduziert.

Abwertungen zur Deckung von Verlusten werden auf der Grundlage einer individuellen Bewertung der einzelnen Forderungen berechnet.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Aufnahme von Krediten zum erhaltenen Erlös nach Abzug der gezahlte Transaktionskosten bilanziert. In den folgenden Perioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu amortisierten Anschaffungskosten bewertet, die dem kapitalisierten Wert durch Verwendung des effektiven Zinssatzes entsprechen, damit der Unterschied zwischen dem Erlös und dem nominellen Wert in die Gewinn- und Verlustrechnung über die Laufzeit des Darlehens bilanziert wird.

Hypothekenschulden werden somit zu amortisierten Kosten bewertet, die bei Kassendarlehen den ausstehenden Schulden entsprechen. Bei Obligationsanleihen entspricht der amortisierten Kostenpreis einer Restschuld, die als den unterliegenden Barwert des Darlehens zum Anleihezeitpunkt, der um eine über die Tilgungsperiode vorgenommene Abschreibung der Wertanpassung des Darlehens zum Anleihezeitpunkt reguliert ist, berechnet wird.

Sonstige Verbindlichkeiten, die Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und sonstige Verbindlichkeiten umfassen, werden zum amortisierten Kostenpreis bewertet. Der Kostenpreis entspricht normalerweise dem Nennwert.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>13.737.568</b>	<b>3.682.156</b>
Personaleomkostninger .....	1	-100.035	-100.773
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-1.237.417
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>13.637.533</b>	<b>2.343.966</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	1.287
Andre finansielle omkostninger .....		-2.166.350	-2.328.216
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>11.471.183</b>	<b>17.037</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>11.471.183</b>	<b>17.037</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		11.471.183	17.037
<b>I alt .....</b>		<b>11.471.183</b>	<b>17.037</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		0	54.499.719
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>54.499.719</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>54.499.719</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		67.908	158.838
Andre tilgodehavender .....		361.475	33.169
Krav på indbetaling af virksomhedskapital .....		22.169.696	13.364.608
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.599.079</b>	<b>13.556.615</b>
Likvide beholdninger .....		9.054.999	244.792
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>31.654.078</b>	<b>13.801.407</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>31.654.078</b>	<b>68.301.126</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		25.250.000	25.250.000
Overført resultat .....		5.709.079	-5.651.141
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>30.959.079</b>	<b>19.598.859</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	46.718.455
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	65.185
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>46.783.640</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	1.548.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		435.912	100.428
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		166.798	162.557
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		92.289	101.519
Periodeafgrænsningsposter .....		0	5.584
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>694.999</b>	<b>1.918.627</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>694.999</b>	<b>48.702.267</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>31.654.078</b>	<b>68.301.126</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	1/1 2018	Forslag til resultatdisponering vorschlag für die gewinnverwendung	31/12 2018
2 Egenkapital			
Eigenkapital			
Virksomhedskapital	25.250.000	0	25.250.000
Grundkapital			
Overført resultat	-5.762.104	11.471.183	5.709.079
Gewinnvortrag			
Kursregulering	110.963	-110.963	0
Werteinstellung			
	19.598.859	11.360.220	30.959.079

Stamkapitalen udgør DKK 25.250.000 fordelt på 100 andele á DKK 252.500.

Das Grundkapital beträgt DKK 25.250.000 bei einer Stückelung in 100 Anteilen von jeweils DKK 252.500.

Hæftelse jf. vedtægterne:

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er German Retail Property A 2007 ApS, CVR-nr. 30 91 60 77, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne hæfter personligt og solidarisk for kommanditselskabets forpligtelser, idet hæftelsen dog er begrænset til DKK 252.500 pr. tegnet andel med fradrag af kontante indbetalinger på andelen samt den til en hver tid værende gæld/skyld på mellemregning med German Retail Property A 2007 ApS. Hæftelsen er indirekte overfor kommanditselskabets kreditorer med undtagelse af finansielle kreditorer, overfor hvem hæftelsen er direkte. Kommanditisterne kan træffe beslutning, hvorefter hæftelsen udvides. Mellem kommanditisterne er der ingen regresret.

Haftung gemäß dem Gesellschaftsvertrag:

Die einzige voll haftende Gesellschafterin ist German Retail Property A 2007 ApS, CVR-Nr. 30 91 60 77, die als Komplementärin unbeschränkt für alle Verbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft haftet.

Die Kommanditisten haften persönlich und gesamtschuldnerisch für die Verbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft, wobei sich die Haftung jedoch auf DKK 252.500 pro gezeichneten Anteil abzüglich geleisteter Bareinzahlung auf den Anteil beschränkt sowie auf den zu jeder Zeit ausstehenden Schulden auf der gegenseitigen Rechnung mit dem Brandenburger Einzelhandel 2007 ApS. Es handelt sich dabei um mittelbare Haftung gegenüber den Gläubigern der Kommanditgesellschaft auer den finanziellen Gläubigern, gegenüber denen die Haftung unmittelbarer Art ist. Die Kommanditisten können die Erweiterung der Haftung beschließen. Im Innenverhältnis der Kommanditisten besteht kein Rückgriffsrecht.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Lønninger	100.035	100.773
	<b>100.035</b>	<b>100.773</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>1/1 2018</b>	<b>31/12 2018</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	48.266.944	0	0	0
Depositum	65.185	0	0	0
	<b>48.332.179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret EUR 10.000.000 ”Grundschuld” med 1. prioritets panteret i i ejendommen Fackenburger Allee 52 - 54 A, 23554 Lübeck, Tyskland.

### Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Die Gesellschaft hat als Sicherheit für einen Bankkredit eine erstrangige Grundschuld in Höhe von EUR 10.000.000 auf dem Grundstück Fackenburger Allee 52-54 A, 23554 Lübeck,, Deutschland hinterlegt

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	1