

## K/S Tysk Retail I

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

Lyngby Hovedgade 4

**CVR-nr. 30 06 88 23**

*Dänische Unternehmer-Nr. 30 06 88 23*

### Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015

*Jahresabschluss für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2015*

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den / Der Geschäftsbericht wurde vorgelegt und genehmigt in der ordentlichen

*Hauptversammlung am*

25.4.2016



Dirigent / Versammlungsleiter

**København**  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

**Odense**  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

# Indholdsfortegnelse

*Inhaltsverzeichnis*

|   | <b>Side<br/>Seite</b> |
|---|-----------------------|
| Selskabsoplysninger<br><i>Informationen über die Gesellschaft</i>                                 | 1                     |
| Ledelsespåtegning<br><i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>                                  | 2                     |
| Den uafhængige revisors erklæringer<br><i>Vermerk seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i> | 3                     |
| Ledelsesberetning<br><i>Geschäftsbericht</i>  | 6                     |
| Anvendt regnskabspraksis<br><i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>                               | 7                     |
| Resultatopgørelse 1. januar – 31. december<br><i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>                  | 10                    |
| Aktiver pr. 31. december<br><i>Aktiva</i>   | 11                    |
| Passiver pr. 31. december<br><i>Passiva</i>   | 12                    |
| Noter<br><i>Anmerkungen</i>   | 13                    |

## **Disclaimer**

*Den tyske del af det parallelle dokument på dansk og tysk er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af tvister eller misforståelser i forbindelse med fortolkningen af oversættelsen er det den danske udgave, som er afgørende.*

## **Haftungsausschluss**

*Der deutsche Teil des parallelen Dänisch/Deutsch-Dokumentes ist eine inoffizielle Übersetzung des dänischen Originaltextes. Im Falle von Streitigkeiten oder Missverständnisse bei der Interpretation der Übersetzung ist die dänische Version ausschlaggebend.*

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskab:  
*Gesellschaft:*

K/S Tysk Retail I  
CVR-nr. 30 06 88 23  
c/o DATEA A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
DK – 2800 Kgs. Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Stiftet: 26. november 2006

Hjemstedkommune:  
*Heimatgemeinde:*

*Lyngby-Taarbæk*  
*Lyngby-Taarbæk*

Komplementar:  
*Komplementär:*

Komplementar Tysk Retail I ApS  
CVR-nr. 30 00 64 02  
c/o DATEA A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
DK – 2800 Kgs. Lyngby

Bestyrelse:  
*Aufsichtsrat:*

Ulrich Mosegaard  
Martin Sass Thage-Jørgensen

Revision:  
*Revision:*

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for K/S Tysk Retail I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 25. april 2016

*Lyngby-Taarbæk, den 25. April 2016*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*



Ulrich Mosegaard

Formand

*Vorsitzender*

## Vermerk seitens der Geschäftsführung

*Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 für die K/S Tysk Retail I (dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.*

*Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über die Erstellung von Jahresabschlüssen erstellt.*

*Unserer Meinung nach gibt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wider für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015.*

*Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Aufstellung über die Anliegen, mit denen sich der Bericht befasst.*

*Der Geschäftsbericht wird der Hauptversammlung zur Genehmigung vorgelegt.*



Martin Sass Thage-Jørgensen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

Til kommanditisterne i K/S Tysk Retail I

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Retail I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Komplementärin und die Kommanditisten der K/S Tysk Retail I

### **Bericht zum Jahresabschluss**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Tysk Retail I für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 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, als notwendig erachten.*

### **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, dass wir mit hinreichender Sicherheit beurteilen können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

*Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im 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 internen 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.*

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*Die Überprüfung hat keinen Anlass für einen Vorbehalt unsererseits ergeben.*

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsrapporten, hvor ledelsen har beskrevet forudsætningen for, at årsrapporten er aflagt efter forudsætningen om fortsat drift.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Valby, den 25. april 2016

*Valby, den 25. April 2016*

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

*Staatlich autorisierter Revisor*

### **Prüfungsurteil**

*Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss, abgesehen von möglichen Folgen der im Vorbehalt angeführten Punkte, 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.*

### **Ergänzende Informationen über den Rechenschaftsbericht**

Ohne damit unser Prüfungsurteil zu ändern, möchten wir auf die Anmerkung 1 des Jahresberichts aufmerksam machen. Hier beschreibt die Geschäftsleitung, dass die Weiterführung des Geschäfts eine wesentliche Voraussetzung für den Jahresabschluss darstellt.

### **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.*

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme, der er beliggende:

Ruppiner Chaussee 229, 13503 Berlin, Tyskland

Oldenburger Str. 145-149, 26180 Rastede, Tyskland

Hans-Böckler-Platz 2, 22880 Wedel, Tyskland

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets fortsatte drift er baseret på fortsatte indbetalinger fra selskabets investorer. Det vurderes at investorerne vil kunne imødekomme krav om indbetalinger. På denne baggrund er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2016 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

## Geschäftsbericht

### Hauptaktivitäten

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und der Vermietung der gewerblichen Immobilien, die sich an folgenden Orten befinden:

Ruppiner Chaussee 229, 13503 Berlin, Deutschland

Oldenburger Str. 145-149, 26180 Rastede, Deutschland

Hans-Böckler-Platz 2, 22880 Wedel, Deutschland

### Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftlichen Verhältnisse.

Der Weiterbetrieb des Unternehmens basiert auf weiteren fortlaufenden Einzahlungen der Investoren des Unternehmens.

Es wird geschätzt, dass die Investoren in der Lage sind, die Forderungen auf Einzahlung zu leisten bzw. zu erfüllen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Jahresbericht unter der Annahme der Fortführung des Betriebes erstellt.

### Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

Es gab nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorfälle, die die finanzielle Situation der Gesellschaft wesentlich beeinflussen könnten.

Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2016 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tysk Retail I for perioden 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

## Bilanzierungsmethoden

*Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 2015 für die K/S Tysk Retail I wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse-B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.*

*Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.*

### Allgemeines zur Berechnung und Bewertung

*In der Gewinn- und Verlustrechnung werden die laufenden Einnahmen erfasst, inklusive Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind dementsprechend alle Kosten enthalten, einschließlich Abschreibungen und Wertminderungen.*

*Vermögenswerte werden in die Bilanz aufgenommen, wenn es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen daraus künftig einen wirtschaftlichen Nutzen ziehen wird und der Wert dieses Vermögenswertes verlässlich bestimmt werden kann.*

*Verbindlichkeiten werden in die Bilanz aufgenommen, wenn es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen daraus künftig einen wirtschaftlichen Nutzen ziehen wird und der Wert dieses Vermögenswertes verlässlich bestimmt werden kann.*

*Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zu den jeweiligen Anschaffungskosten bewertet. Danach werden Vermögenswerte und Schulden wie nachfolgend beschrieben für jeden einzelnen Bilanzposten ermittelt.*

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

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

### **Skat**

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister. Grundskat er indregnet som en omkostning.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommene måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

*Bestimmte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, dabei wird ein konstanter effektiver Zinssatz über die gesamte Laufzeit berücksichtigt.*

*Die fortgeführten Anschaffungskosten werden als ursprüngliche Anschaffungskosten abzüglich Rückzahlungen und Zulage/Abzug der kumulierten Abschreibungen der Differenz zwischen den Kosten und dem nominellen Betrag berechnet.*

*Für den Ansatz und die Bewertung werden vorhersehbare Verluste und Risiken, die vor der Erstellung des Jahresberichtes bekannt sind, berücksichtigt und damit wird bestätigt bzw. entkräftet, dass diese am Bilanzstichtag vorgelegen haben.*

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Einnahmekriterien**

*Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.*

### **Weitere externe Kosten**

*Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.*

### **Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen**

*Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen enthalten eventuelle periodengerechte Zinsen sowie Währungskorrekturen.*

### **Steuern**

*Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.*

## **Bilanz**

### **Immobilien**

*Die Immobilien werden mit dem Wert Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.*

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Gæld**

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

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

*Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.*

*Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.*

### **Forderungen**

*Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.*

### **Verbindlichkeiten**

*Finanzielle Verbindlichkeiten werden vom Tag der Aufnahme des Darlehens bis zur Rückzahlung angesetzt, abzüglich der anfallenden Transaktionskosten. In den Folgeperioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten gleich dem kapitalisierten Wert anhand des effektiven Zinssatzes ermittelt, d. h. die Differenz zwischen dem Erlös und dem Nominalwert wird über den gesamten Zeitraum des Darlehens in der Gewinn- und Verlustrechnung mit erfasst und berechnet.*

*Hypothekenschulden werden zum beizulegenden Zeitwert und Anpassungen über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Der Zeitwert errechnet sich aus dem Marktwert bzw. aktuellen Kurs der Hypothek zugrunde liegenden Schuldverschreibung.*

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zum Nettoveräußerungswert bewertet.*

### **Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital**

*Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.*

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, måles til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunkter for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Umrechnung von Fremdwährung**

*Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und den Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanzielle Posten“ eingerechnet.*

*Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet.*

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember

| Note      |   | 2015             | 2014             |
|-----------|---|------------------|------------------|
| Anmerkung |   | DKK              | DKK              |
| 2         | Lejeindtægter<br><i>Mieteinnahmen</i>   | 3.810.786        | 3.805.206        |
| 3         | Driftsomkostninger<br><i>Betriebskosten</i>   | -359.580         | -333.530         |
| 4         | Eksterne omkostninger<br><i>Weitere externe Kosten</i>  | -394.576         | -307.756         |
| 5         | Regulering til dagsværdi<br><i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert</i>                  | 1.900.000        | 99.681           |
|           | <b>Resultat før finansielle poster</b><br><i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>             | <b>4.956.630</b> | <b>3.263.601</b> |
| 6         | Finansielle indtægter<br><i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>                                   | 1.684            | 5.040            |
| 7         | Finansielle omkostninger<br><i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>                           | -2.728.522       | -2.823.978       |
|           | <b>Årets resultat</b><br><i>Jahresergebnis</i>  | <b>2.229.792</b> | <b>444.663</b>   |
|           | <b>Forslag til resultatdisponering</b><br><i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i> |                  |                  |
|           | Overført resultat<br><i>Vorgetragenes Ergebnis</i>  | 2.229.792        | 444.663          |
|           |   | <b>2.229.792</b> | <b>444.663</b>   |

## Balance pr. 31. december

*Bilanz per. 31. Dezember*

| Note      |   | 2015              | 2014              |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| Anmerkung |   | DKK               | DKK               |
|           | <b>Aktiver / Aktiva</b>   |                   |                   |
|           | Investeringsejendom<br><i>Investitionsobjekt</i>                      | 45.700.000        | 43.800.000        |
| 8         | <b>Materielle anlægsaktiver</b><br><i>Sachanlagen</i>                 | <b>45.700.000</b> | <b>43.800.000</b> |
|           | <b>Anlægsaktiver</b>  | <b>45.700.000</b> | <b>43.800.000</b> |
|           | <b>Anlagevermögen gesamt</b>  |                   |                   |
|           | Tilgodehavende investorindskud<br><i>Forderungen, Investoreinlage</i> | 61.185            | 137.200           |
|           | Andre tilgodehavender<br><i>Andere Forderungen</i>                    | 31.493            | 28.527            |
|           | <b>Tilgodehavender</b><br><i>Forderungen</i>                          | <b>92.678</b>     | <b>165.727</b>    |
|           | <b>Likvide beholdninger</b><br><i>Liquide Mittel</i>                  | <b>376.864</b>    | <b>257.141</b>    |
|           | <b>Omsætningsaktiver</b><br><i>Umlaufvermögen gesamt</i>              | <b>469.542</b>    | <b>422.868</b>    |
|           | <b>Aktiver</b><br><i>Aktiva</i>                                       | <b>46.169.542</b> | <b>44.222.868</b> |

## Balance pr. 31. december

*Bilanz per. 31. Dezember*

| Note      |   | 2015              | 2014              |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| Anmerkung |   | DKK               | DKK               |
|           | <b>Passiver / Passiva</b>                                       |                   |                   |
|           | Stamkapital   | 14.474.020        | 12.690.508        |
|           | <i>Das Stammkapital</i>   |                   |                   |
|           | Overført resultat   | -11.905.702       | -13.514.482       |
|           | <i>Vorgetragenenes Ergebnis</i>                                 |                   |                   |
| 9         | <b>Egenkapital</b>  | <b>2.568.318</b>  | <b>-823.974</b>   |
|           | <i>Eigenkapital</i>   |                   |                   |
|           | Prioritetsgæld  | 39.837.688        | 41.360.479        |
|           | <i>Hypothekenschulden</i>                                       |                   |                   |
|           | Mellemregning komplementar                                      | 155.410           | 150.608           |
|           | <i>Verbindlichkeiten, komplementär</i>                          |                   |                   |
| 10        | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                          | <b>39.993.098</b> | <b>41.511.087</b> |
|           | <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>                           |                   |                   |
|           | Kortfristet del af langfristet gæld                             | 1.627.809         | 1.561.180         |
|           | <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>              |                   |                   |
|           | Bankgæld  | 1.768.893         | 1.895.966         |
|           | <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>             |                   |                   |
| 11        | Anden gæld  | 211.426           | 78.611            |
|           | <i>Andere Verbindlichkeiten</i>                                 |                   |                   |
|           | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                          | <b>3.608.128</b>  | <b>3.535.757</b>  |
|           | <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>                           |                   |                   |
|           | <b>Gældsforpligtelser</b>                                       | <b>43.601.226</b> | <b>45.046.844</b> |
|           | <i>Verbindlichkeiten</i>  |                   |                   |
|           | <b>Passiver</b>   | <b>46.169.542</b> | <b>44.222.868</b> |
|           | <i>Passiva</i>  |                   |                   |
| 1         | Usikkerhed om fortsat drift                                     |                   |                   |
|           | <i>Unsicherheiten in Bezug auf die Kontinuität des Betriebs</i> |                   |                   |
| 12        | Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser                   |                   |                   |
|           | <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>      |                   |                   |

## Noter

### Anmerkungen

#### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

##### *Unsicherheiten in Bezug auf die Kontinuität des Betriebs*

Selskabets fortsatte drift er baseret på fortsatte indbetalinger fra selskabets investorer. Det vurderes at investorerne vil kunne imødekomme krav om indbetalinger. På denne baggrund er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

*Die Kontinuität des Betriebs ist auf Einzahlungen von den Investoren basiert. Es wird festgestellt, dass die Investoren die Anforderungen betreff Einzahlungen entgegen kommen können. Vor diesem Hintergrund ist der Jahresbericht unter Voraussetzung der Unternehmensfortführung erstellt worden.*

|                                   | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | DKK              | DKK              |
| <b>2 Lejeindtægter</b>            |                  |                  |
| <b><i>Mieteinnahmen</i></b>       |                  |                  |
| Nettoleje                         | 3.810.786        | 3.805.206        |
| Nettomiete                        |                  |                  |
|                                   | <u>3.810.786</u> | <u>3.805.206</u> |
| <b>3 Driftsomkostninger</b>       |                  |                  |
| <b><i>Betriebskosten</i></b>      |                  |                  |
| Ejendomsadministration            | 95.270           | 95.256           |
| <i>Verwaltung, Immobilie</i>      |                  |                  |
| Forsikring                        | 50.572           | 49.829           |
| <i>Versicherung</i>               |                  |                  |
| Vedligeholdelse, ind- og udvendig | 94.813           | 34.046           |
| <i>Wartung/Instandhaltung</i>     |                  |                  |
| Regulering af fællesomkostninger  | 32.765           | 69.067           |
| <i>Anpassung der Nebenkosten</i>  |                  |                  |
| Ejendomsskat                      | 86.160           | 85.332           |
| <i>Grundsteuer</i>                |                  |                  |
|                                   | <u>359.580</u>   | <u>333.530</u>   |

## Noter

### Anmerkungen

|  | 2015             | 2014           |
|--|------------------|----------------|
|  | DKK              | DKK            |
| <b>4 Eksterne omkostninger</b>   |                  |                |
| <i>Weitere externe Kosten</i>  |                  |                |
| Selskabsadministration<br><i>Verwaltung d. Gesellschaft</i>  | 191.240          | 187.463        |
| Bestyrelseshonorar<br><i>Aufsichtsrat</i>  | 45.000           | 45.000         |
| Andre honorarer<br><i>Andere Dienstleistungen</i>  | 3.652            | 46.878         |
| Revision<br><i>Revision</i>  | 46.501           | 35.500         |
| Revision Tyskland<br><i>Revision, Deutschland</i>  | 17.059           | 22.606         |
| Advokat<br><i>Rechtsanwalt</i>   | 34.000           | -36.608        |
| Hensat til tab på tilgodehavender<br><i>Wertberichtigungen auf Forderungen</i>                               | 0                | -5.018         |
| Diverse<br><i>Sonstige externe Kosten</i>  | 57.124           | 11.935         |
|  | <u>394.576</u>   | <u>307.756</u> |
| <b>5 Regulering til dagsværdi</b>  |                  |                |
| <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert</i>   |                  |                |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom<br><i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilie</i>          | 1.900.000        | 0              |
| Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter<br><i>Zeitwertberichtigung von finanziellen Instrumenten</i> | 0                | 99.193         |
|  | <u>1.900.000</u> | <u>99.193</u>  |
| <b>6 Finansielle indtægter</b>   |                  |                |
| <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>   |                  |                |
| Renteindtægter bank<br><i>Zinseinnahmen, Bank</i>  | 0                | 5              |
| Valutakursgevinst, realiseret<br><i>Währungsgewinne, realisierte</i>   | 1.128            | 57             |
| Valutakursgevinst, urealiseret<br><i>Währungsgewinne, nicht realisierte</i>                                  | 556              | 4.978          |
|  | <u>1.684</u>     | <u>5.040</u>   |

## Noter

### Anmerkungen

|  | 2015             | 2014                       |
|--|------------------|----------------------------|
|  | DKK              | DKK                        |
| <b>7 Finansielle omkostninger</b>                      |                  |                            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                |                  |                            |
| Renteomkostninger, bank                                | 127.232          | 147.163                    |
| <i>Zinsen, Bank</i>                                    |                  |                            |
| Renteomkostninger, prioritetsgæld                      | 2.474.883        | 2.660.271                  |
| <i>Zinsen, Hypothekenskulden</i>                       |                  |                            |
| Renteomkostninger, komplementar                        | 11.065           | 10.692                     |
| <i>Zinsen, komplementär</i>                            |                  |                            |
| Valutakurstab, realiseret                              | 1.165            | 3.636                      |
| <i>Währungsverluste, realisierte</i>                   |                  |                            |
| Valutakurstab, urealiseret                             | 114.016          | 2.151                      |
| <i>Währungsverluste, nicht realisierte</i>             |                  |                            |
| Bankgebyrer mv.  | 161              | 65                         |
| <i>Bankgebühren</i>                                    |                  |                            |
|  | <u>2.728.522</u> | <u>2.823.978</u>           |
| <b>8 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom</b> |                  | <b>Grunde og bygninger</b> |
| <b>Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt</b>      |                  | <b>DKK</b>                 |
| Anskaffelsessum primo                                  |                  | <u>59.668.097</u>          |
| <b>Anschaffungskosten, Anfang</b>                      |                  |                            |
| Værdiregulering primo                                  |                  | -15.868.097                |
| <i>Wertanpassung, Anfang</i>                           |                  |                            |
| Værdiregulering i året                                 |                  | <u>1.900.000</u>           |
| <i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>             |                  |                            |
| <b>Værdiregulering ultimo</b>                          |                  | <u>-13.968.097</u>         |
| <b>Wertanpassung, Ende</b>                             |                  |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                           |                  | <u><u>45.700.000</u></u>   |
| <b>Bilanzwert</b>                                      |                  |                            |

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### Schwankungen bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,75 % - 8,75 %.

Bei Bewertung der Marktwertes zum 31. Dezember 2015 wurde eine individuell festgesetzte Ertragsrate von 7,75 % bis 8,75 % angesetzt.

## Noter

### Anmerkungen

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. -2,6 mio. kr. og 3,0 mio. kr.

*Änderungen in Bezug auf die Ertragsrate für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von + 0,5 % und -0,5 % wirken sich auf den ermittelten Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Bilanz sowie auf die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung mit -2,6 Mio. DKK bzw. +3 Mio. DKK aus.*

Ledelsen har fået udarbejdet en salgsvurdering af de tre ejendomme, hvor den samlede salgspris udgør t.EUR 6.910, svarende til t.kr. 51.566

*Die Geschäftsführung hat eine Bewertung des Verkaufswertes der drei Immobilien erarbeitet. Demnach entspricht der Gesamtverkaufspreis 6.910.000 € bzw. entsprechend 51.566.000 DKK.*

|  | Kontant andel af<br>stamkapital<br>Baranteil des<br>Kommandit-<br>kapitals | Overført resultat<br><br>Übertragenes<br>Ergebnis, DKK | I alt<br><br>Gesamt, DKK |
|--|--|--|--------------------------|
| <b>9 Egenkapital</b>   |  |  |                          |
| <i>Eigenkapital</i>  |  |  |                          |
| Egenkapital primo<br><i>Eigenkapital, Anfang</i>                     | 13.274.020   | -14.097.994  | -823.974                 |
| Årets indskud<br><i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>                 | 1.200.000  | 0  | 1.200.000                |
| Tilbagekøb egne anparter<br><i>Aktienrückkauf</i>                    | 0  | -517.712   | -517.712                 |
| Tilbageførsel af nedskrivning<br><i>Rückführung der Abschreibung</i> | 0  | 480.212  | 480.212                  |
| Årets resultat<br><i>Jahresergebnis</i>                              | 0  | 2.229.792  | 2.229.792                |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>14.474.020</b>  | <b>-11.905.702</b>                                     | <b>2.568.318</b>         |
| <i>Eigenkapital, Ultimo</i>  |  |  |                          |

Stamkapitalen består af 310 kommanditanparter af DKK 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabet har tilbagekøbt egne anparter, hvorfor de restende kommanditisters resthæftelse pr. 31. december udgør t.kr. 10.699. Selskabet ligger inde med 93 egne anparter.

*Das Stammkapital besteht aus 310 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000. Kein Kommanditanteil besitzt gesonderte Rechte. Das Unternehmen hat eigene Aktien zurückgekauft. Deshalb beträgt der Restbestand der Kommanditanteile zum 31. Dezember 10.699.000 DKK. D. h. das Unternehmen hält 93 eigene Anteile.*

## Noter

### Anmerkungen

#### 10 Langfristet gæld

##### Langfristige Verbindlichkeiten

|   | Gæld<br><i>Schuld</i><br>1. januar<br>kr. | Gæld<br><i>Schuld</i><br>31. december<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br><i>Tilgung</i><br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br><i>Restschuld</i><br>kr. |
|---|---|--|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter<br><i>Schuld Kreditinstitute</i> | 41.360.479                                | 39.837.688                                   | 1.627.809                                   | 9.737.816  |
| Anden gæld<br><i>Andere Schulden</i>                            | 150.608                                   | 155.410                                      | 0   | 0  |
|   | <b>41.511.087</b>                         | <b>39.993.098,00</b>                         | <b>1.627.809</b>                            | <b>9.737.816</b>                                   |

2015

DKK

2014

DKK

#### 11 Anden gæld

##### Weitere Verbindlichkeiten

|  |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Skyldig moms<br><i>Mehrwertsteuer</i>  | 48.208         | 27.166        |
| Skyldig revision, Danmark<br><i>Revision, Verbindlichkeiten Dänemark</i>     | 35.500         | 35.500        |
| Skyldig revision, Tyskland<br><i>Revision, Verbindlichkeiten Deutschland</i> | 13.433         | 14.962        |
| Skyldige omkostninger<br><i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>                   | 67.478         | 983           |
| Mellemregning, DATEA<br><i>Zwischenberechnung, DATEA</i>                     | 1.807          | 0             |
| Skyldig bestyrelsesonorar<br><i>Honorar Vorstand</i>                         | 45.000         | 0             |
|  | <b>211.426</b> | <b>78.611</b> |

#### 12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

##### Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen

Der er udstedt pant på t.EUR 5.100 i ejendommene til sikkerhed for 1. prioritetsgælden, der pr. 31.december 2015 udgør t.EUR 3.984.

*Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 5.100.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden (1) auf die Immobilie ausgestellt.*

Der er udstedt pant på t.EUR 2.810 i ejendommene til sikkerhed for 2. prioritetsgælden, der pr. 31.december 2015 udgør t.EUR . 1.573.

*Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 2.810.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden (2) auf die Immobilie ausgestellt.*

## **Noter**

### **Anmerkungen**

Kommanditselskabet har stillet likvide midler med en bogført værdi på t.kr. 91 pr. 31. december 2015 til sikkerhed for engagement med samme pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet andrager pr. 31. december 2015 t.kr. 13.505.

*Die Kommanditgesellschaft hat liquide Mittel mit einem Buchwert von TDKK 91 per 31. Dezember 2015 als Sicherheit beim selben Geldinstitut gestellt. Die Verbindlichkeiten beim Geldinstitut betragen per 31. Dezember 2015 TDKK 13.505.*