

## **K/S Bochum Zentrum**

c/o VPM Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

*Jahresbericht 2016*

(11. regnskabsår)

*(11. Geschäftsjahr)*

CVR nr. 29321043

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. maj 2017

*Der Jahresbericht wurde vorgelegt und genehmigt auf der ordentlichen  
Gesellschafterversammlung der Gesellschaft am 3. Mai 2017*

-----  
Wing Phung  
*Versammlungsleiter*

**INDHOLDSFORTEGNELSE****INHALTSVERZEICHNIS**

	Side
	Seite
Ledelsespåtegning <i>Signatur der Geschäftsleitung</i>	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</i>	4 - 8
Selskabsoplysninger <i>Informationen über das Unternehmen</i>	9
Ledelsesberetning <i>Bericht der Geschäftsleitung</i>	10
Anvendt regnskabspraksis <i>Angewandte Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze</i>	11 - 13
Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	14
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2016 - Aktiva</i>	15
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver <i>Bilanz zum 31. Dezember 2016 - Passiva</i>	16
Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Jahresbericht</i>	17 - 24

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og tyske tekst, er den danske tekst gældende.

*Bei etwaigen Abweichungen zwischen dem dänischen und dem deutschen Text gilt die dänische Version.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
**SIGNATUR DER GESCHÄFTSLEITUNG**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Bochum Zentrum.

*Die Geschäftsleitung hat heute den Jahresbericht 2016 für die K/S Bochum Zentrum vorgelegt.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

*Der Jahresbericht wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag und dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

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

*Wir betrachten die hierfür gewählten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze als zweckmäßig, damit der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva der Gesellschaft, ihrer Finanzlage und des Ergebnisses vermittelt.*

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

*Der Bericht der Geschäftsleitung enthält nach unserer Auffassung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darlegung der im Bericht behandelten Umstände.*

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

*Der Jahresbericht wird der Gesellschafterversammlung mitsamt den zugehörigen Vorschlägen für die Ergebnisverteilung zur Genehmigung vorgelegt.*

København, den 3. maj 2017  
*Kopenhagen, den 3. Mai 2017*

I bestyrelsen:  
*Im Aufsichtsrat:*

---

Mogens Snog (formand/Vorsitzender)

---

Jens V.B. Balslev

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

#### **Til kapitalejerne i K/S Bochum Zentrum**

##### **Afkræftende Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bochum Zentrum for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 2, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at driften forbedres væsentligt, at der fortsat tilføjes ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Vi har ikke modtaget planer, der viser dette. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 afkræftende konklusion.

#### **Für die Gesellschafter der K/S Bochum Zentrum**

##### **Negative Schlussfolgerung**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Bochum Zentrum für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 geprüft, der Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang umfasst. Der Jahresabschluss wird gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.*

*Aufgrund des, im vorangegangenen Abschnitts aufgezeigten Zusammenhangs, entspricht der Jahresabschluss unsere Meinung nach keinem rechtsweisendem Bild der Ergebnisse, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und finanziellen Lage des Unternehmens per 31. Dezember 2016 sowie auch des Ergebnisses der Aktivitäten der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016.*

##### **Grundlage der negative Schlussfolgerung**

*Der Jahresabschluss wird unter der Annahme der Fortführung der Operation der Unternehmung vorgelegt. Wie aus Anhang 2 hervorgeht, ist es eine Voraussetzung für die Fortführung des Unternehmens, dass sich der Betrieb wesentlich verbessert und das neue Kapital zur Verfügung steht, sowie die aktuellen Kreditlinien je nach Finanzierungsbedarf erweitert werden können. Wir haben keine Pläne erhalten, die dies aufzeigen. Deshalb sehen wir uns genötigt, diesen Jahresabschluss unter der Annahme der Fortführung des Betriebes der Unternehmung vorzulegen.*

*Wir haben unsere Wirtschaftsprüfung im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im betreffenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks, "Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses", näher beschrieben. Gemäß internationalen Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA-Standards) und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig, wie wir auch unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Standards und Anforderungen erfüllt haben. Der erzielte prüferische Nachweis ist unseres Erachtens hinreichend und bildet eine geeignete Grundlage für unsere negative Schlussfolgerung.*

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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.

#### **Hervorheben zu bestimmten Aspekten des Jahresabschlusses**

Wir weisen auf den Anhang 1 zum Jahresabschluss hin, aus dem hervorgeht, dass Unsicherheit bei der Berechnung und Bemessung der Immobilie besteht. Unsere Konklusion ist in diesem Punkt unverändert.

#### **Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist des Weiteren für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie für nötig erachtet, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation zu erstellen, egal ob Letztere auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses trägt die Geschäftsleitung die Verantwortung dafür, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Weiterführung des Betriebs einzuschätzen und, soweit es relevant ist, über Umstände zu informieren, die die Weiterführung des Betriebs betreffen, sowie den Jahresabschluss auf der Grundlage des Prüfungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs zu erstellen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung entweder beabsichtigt, die Gesellschaft abzuwickeln bzw. den Betrieb einzustellen, oder keine andere realistische Alternative hat, als eben dies zu tun.

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung besteht darin, hochgradige Sicherheit zu erreichen, dass der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentliche Fehlinformation enthält, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und einen Bestätigungsvermerk mit einer Schlussfolgerung abzugeben. Hochgradige Sicherheit ist ein hohes Niveau an Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass eine Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, etwaige wesentliche Fehlinformationen, falls solche vorhanden sind, in allen Fällen aufdecken wird. Fehlinformationen können infolge von arglistiger Täuschung oder Irrtum entstehen und können als wesentlich erachtet werden, wenn angemessen zu erwarten ist, dass sie einzeln oder zusammen die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen, die von den Nutzern der Rechnungslegung auf der Grundlage des Jahresabschlusses getroffen werden.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet  
(fortsat)**

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.

**Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des  
Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

*Im Zuge einer Wirtschaftsprüfung, die im Einklang mit internationalen Prüfungsstandards und den darüber hinaus in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachgerechte Einschätzungen vor und wahren während der Wirtschaftsprüfung professionelle Skepsis. Darüber hinaus:*

*– identifizieren und beurteilen wir das Risiko wesentlicher Fehlinformation im Jahresabschluss, ungeachtet dessen, ob diese auf arglistiger Täuschung oder auf Irrtum beruht, und gestalten und veranstalten Prüfkaktionen als Reaktion auf diese Risiken und erzielen prüferische Nachweise, die als Grundlage für unsere Schlussfolgerung hinreichend und geeignet sind. Das Risiko, dass auf arglistiger Täuschung beruhende wesentliche Fehlinformation nicht entdeckt wird, ist größer als bei wesentlicher Fehlinformation aufgrund von Irrtümern, denn arglistige Täuschung kann Verschwörungen, Urkundenfälschung, absichtliche Auslassungen, Irreführung oder das Übergehen interner Kontrollen umfassen.*

*– gelangen wir zu einem Verständnis der internen Kontrollen, die für die Wirtschaftsprüfung relevant sind, um Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht um eine Schlussfolgerung über die Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft äußern zu können.*

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)**

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses (fortgesetzt)**

– nehmen wir Stellung dazu, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze sachgemäß sind und ob die bilanziellen Veranschlagungen und damit zusammenhängenden Angaben, die von der Geschäftsleitung erstellt wurden, angemessen sind.

– gelangen wir zu einer Schlussfolgerung, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Weiterführung des Betriebs sachgerecht ist und ob auf der Grundlage des erzielten prüferischen Nachweises wesentliche Unsicherheit in Verbindung mit Ereignissen oder Umständen besteht, die Anlass zu erheblichem Zweifel daran geben können, dass die Gesellschaft den Betrieb weiterführen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf Angaben hierzu im Jahresabschluss aufmerksam machen oder, falls die Angaben dieser Art unzureichend sind, unsere Schlussfolgerung modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf dem prüferischen Nachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Künftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht mehr weiterführen kann.

– nehmen wir Stellung zu Präsentation, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt, einschließlich der Angaben im Anhang, sowie auch dazu, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Vorfälle in solcher Weise widerspiegelt, dass hiervon ein tatsächliches Bild vermittelt wird.

Wir kommunizieren mit der obersten Geschäftsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die Termine der Wirtschaftsprüfung sowie über bedeutende prüferische Beobachtungen, einschließlich etwaiger, von uns bei der Wirtschaftsprüfung identifizierter bedeutender Mängel der internen Kontrollen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS**

**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.

Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. maj 2017

*København, 3. Mai 2017*

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr.: 32285201

Kaj Kromann Laschewski  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Wirtschaftsprüfer*

**Stellungnahme zum Bericht der Geschäftsleitung**

*Für den Bericht der Geschäftsleitung ist die Geschäftsleitung verantwortlich.*

*Unsere Schlussfolgerung über den Jahresabschluss bezieht den Bericht der Geschäftsleitung nicht ein, und wir bringen keinerlei sichere Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung zum Ausdruck.*

*Bei unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es Teil unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und dabei zu überlegen, ob der Bericht der Geschäftsleitung wesentliche Inkonsistenz mit dem Jahresabschluss oder mit unseren aus der Wirtschaftsprüfung gewonnenen Kenntnissen aufweist, oder ob er anderweit wesentliche Fehlinformation zu enthalten scheint.*

*In unsere Verantwortung fällt auch die Überlegung, ob der Bericht der Geschäftsleitung die erforderlichen Angaben gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse enthält.*

*Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeiten sind wir der Auffassung, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt ist.*

*Wie aus unserer Konklusion deutlich wird, spiegelt der Jahresabschluss unserer Meinung nach kein rechtsweisendes Bild (nach dänischer Gesetzgebung für Jahresabschlüsse) der Ergebnisse, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und finanziellen Lage des Unternehmens per 31. Dezember 2016.*

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
**INFORMATIONEN ÜBER DAS UNTERNEHMEN**

<b>Selskabet</b> <i>Die Gesellschaft</i>	K/S Bochum Zentrum c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29321043 Hjemsted: København <i>Geschäftssitz:</i> Kopenhagen Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016 <i>Geschäftsjahr:</i> 1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016
<b>Komplementar</b> <i>Komplementär</i>	Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS
<b>Bestyrelse</b> <i>Aufsichtsrat</i>	Mogens Snog (formand/Vorsitzender) Jens V.B. Balslev
<b>Selskabsadm.</b> <i>Gesellschaftsverw.</i>	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b> <i>Wirtschaftsprüfung</i>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR.nr.: 32285201

## **LEDELSESBERETNING**

### **BERICHT DER GESCHÄFTSLEITUNG**

#### **Væsentligste aktivitet**

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende i Bochum (Kortumstrasse 49), Tyskland.

#### **Resultat for regnskabsåret 2016**

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 22.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.807.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.830.

#### **Egenkapital pr. 31. december 2016**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -3.288. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 13.379.

Kommanditselskabet ejer 100 (10%) egne anparter i selskabet.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

#### **Selskabets finansiering**

Med hensyn til selskabets finansiering henvises til note 2 i årsrapporten.

#### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

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

#### **Hauptaktivität**

Die Hauptaktivität des Unternehmens besteht aus der Vermietung von Immobilien in Bochum (Kortumstrasse 49), Deutschland.

#### **Ergebnis des Geschäftsjahres 2016**

Das Ergebnis der Gesellschaft vor Wertregulierung usw. beträgt t.dkk 22.

Die Berichtigung der Immobilien und der Schulden zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich netto auf Einnahmen in Höhe von t.dkk 1.807.

Das Jahresergebnis weist einen Überschuss in Höhe von t.dkk 1.830 auf.

#### **Eigenkapital zum 31. Dezember 2016**

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 beträgt t.dkk -3.288. Nicht eingerechnet ist hierbei die nicht eingezahlte Resthaftung der Kommanditisten in Höhe von t.dkk 13.379.

Die Kommanditgesellschaft ist Eigentümerin von 100 (10%) eigenen Anteilen an der Gesellschaft.

#### **Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung**

Hinsichtlich Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung der Aktiva der Gesellschaft verweisen wir auf Abschnitt 1 des Anhangs zum Jahresbericht.

#### **Unternehmensfinanzierung**

Im Hinblick auf die Unternehmensfinanzierung, siehe Anhang 2 im Jahresbericht.

#### **Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres**

Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Umstände eingetreten, die für die Beurteilung des Jahresberichtes von wesentlicher Bedeutung wären.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### Generelt

Årsrapporten for K/S Bochum Zentrum for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten.
- Anlægsnote indgår i årsrapporten.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 589 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 589.

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

#### Generelt om indregning og måling

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

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

#### Allgemeines

*Der Jahresbericht für die K/S Bochum Zentrum für 2016 ist im Einklang mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen in der Berichtsgruppe B sowie gemäß dem Gesellschafts- vertrag der Kommandit- gesellschaft erstellt worden. Die Gesellschaft entschied sich darüber hinaus zur Einhaltung folgender Regeln für Gruppe C:*

*· Der Bericht der Geschäftsleitung ist Teil des Jahresberichts.*

*· Der Anlagespiegel ist Teil des Jahresberichts.*

#### Änderung der angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

*Infolge der Änderung des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse hat die Gesellschaft die Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze für die Bemessung der finanziellen Verpflichtungen im Hinblick auf Investitionsimmobilien verändert. Diese finanziellen Verpflichtungen wurden früher zum Tageswert angesetzt, jetzt hingegen werden sie zum amortisierten Anschaffungspreis angesetzt.*

*Es wurde eine Anpassung der Vergleichszahlen für 2015 vorgenommen. Die Änderung hat sich auf das Ergebnis für 2015 um t.dkk 589 positiv ausgewirkt, und der Gesamteffekt auf das Eigenkapital zum 31.12.2015 war positiv in Höhe von t.dkk 589.*

*Der Jahresbericht wurde abgesehen vom Obigen nach denselben Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätzen erstellt wie im Vorjahr und entspricht in der Hauptsache Folgendem:*

#### Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung

*Die Einnahmen werden parallel zu ihrer Erwirtschaftung in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet; darunter fällt auch die Einrechnung von Wertberichtigungen finanzieller Aktiva und Verbindlichkeiten. In die Gewinn- und Verlustrechnung werden ebenso alle Kosten eingerechnet, einschließlich Abschreibungen und Bewertungsabschreibungen.*

*Aktiva werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile zufließen werden, und der Wert des Aktivums verlässlich messbar ist.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
**ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE**

**Generelt om indregning og måling (fortsat)**

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

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

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

**Transaktioner i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 743,44 (746,25 pr. 31.12.2015).

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

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

**Lejeindtægter**

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

**Allgemeines zur Einrechnung und Wertbestimmung (fortgesetzt)**

*Verbindlichkeiten werden in die Bilanz eingerechnet, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftige wirtschaftliche Vorteile einbüßen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich messbar ist.*

*Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Verbindlichkeiten nach dem Anschaffungspreis bemessen. Danach werden Aktiva und Verbindlichkeiten so bemessen, wie es für jeden einzelnen Rechnungsposten unten beschrieben ist.*

*Bei der Einrechnung und Bemessung berücksichtigt man vorhersehbare Verluste und Risiken, die auftreten, bevor der Jahresbericht vorgelegt wird, und die Umstände bekräftigen oder entkräften, die am Bilanzstichtag vorlagen.*

**Transaktionen in fremder Währung**

*Transaktionen in fremder Währung - einschließlich Mieterträgen - werden nach dem Tageskurs umgerechnet.*

*Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden nach dem Währungskurs des Bilanzstichtags in Höhe von EUR 743,44 bemessen (746,25 am 31.12.2015).*

*Sowohl realisierte als auch unrealisierte Kursgewinne und -verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgeführt.*

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

*Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren und mit den Anpassungen erstellt, die sich aus der Tätigkeit und der Rechtsform der Gesellschaft ergeben.*

**Mieterträge**

*Mieterträge sind mit Rechnungsabgrenzung eingerechnet.*

**Betriebskosten**

*Die Betriebskosten umfassen den gesamten Kostenaufwand für den Betrieb der Immobilie, einschließlich Steuern und Abgaben, Versicherung und Instandhaltung, soweit diese Kosten nicht vom Mieter gedeckt werden.*

*Es wurde eine vollständige Rechnungsabgrenzung aller wesentlichen Aufwandsposten vorgenommen.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ANGEWANDTE BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### **Finansiering**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

#### **Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

#### **BALANCEN**

##### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### **Finanzierung**

*Finanzeinkünfte und Finanzaufwendungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen eingerechnet.*

*Finanzeinkünfte umfassen Zinseinkünfte und Kursgewinne.*

*Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen und Kursverluste.*

#### **Steuern**

*Steuern auf das Ergebnis der Gesellschaft sowie latente Steuern werden nicht in den Jahresbericht der Kommanditgesellschaft aufgenommen, da deren Abführung dem einzelnen Kommanditisten persönlich obliegt.*

#### **DIE BILANZ**

##### **Anlagevermögen**

*Investitionsimmobilien werden zum Tageswert bemessen und Wertberichtigungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.*

*Der Tageswert für Investitionsimmobilien wird unter Verwendung eines renditebasierten Modells ermittelt, bei dem die erwarteten künftigen Geldflüsse für ein Normaljahr in Kombination mit einem Renditeanspruch als Grundlage für den Tageswert der Immobilie dienen. Man geht bei den Berechnungen von einem veranschlagten Normaljahr aus. Berücksichtigt werden bei dieser Normaljahr-Veranschlagung die Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten und Instandhaltung. Das Betriebsergebnis des Normaljahres wird durch den veranschlagten Renditeanspruch geteilt, woraus sich der Tageswert der Immobilie ergibt.*

##### **Forderungen**

*Es wird eine individuelle Bewertung der Debitoren vorgenommen, und Bewertungsabschreibungen erfolgen, wo es als notwendig eingeschätzt wird.*

##### **Rechnungsabgrenzungsposten**

*Die unter Aktiva eingerechneten Rechnungsabgrenzungsposten umfassen aufgewandte Kosten, die das nachfolgende Geschäftsjahr betreffen.*

##### **Flüssige Mittel**

*Flüssige Mittel umfassen Bankeinlagen, Kassenbestände usw.*

##### **Schuldnerverbindlichkeiten**

*Schuldnerverbindlichkeiten werden zum amortisierten Anschaffungspreis bemessen.*

**Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016**

	<u>Note</u> <u>Anhang</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter <i>Mieterträge</i>		2.767.930	3.323.924
Driftsomkostninger <i>Betriebsaufwendungen</i>	3	-930.706	-1.597.967
<b>Nettoleje</b> <i>Nettomiete</i>		<b>1.837.224</b>	<b>1.725.957</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>	4	-323.655	-245.655
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten usw.</i>		<b>1.513.569</b>	<b>1.480.302</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzeinkünfte</i>	5	-39.714	88.333
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	6	-1.451.363	-1.608.976
<b>Resultat før værdiregulering</b> <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		<b>22.492</b>	<b>-40.341</b>
Værdireguleringer <i>Wertberichtigungen</i>	7	1.807.083	-13.788.646
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>JAHRESERGEBNIS</i>		<b>1.829.575</b>	<b>-13.828.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Ergebnisverwendungsvorschlag</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		1.829.575	-13.828.987
		<u>1.829.575</u>	<u>-13.828.987</u>

**BALANCE PR. 31. december 2016****BILANZ zum 31. Dezember 2016****AKTIVER****AKTIVA**

	Note	31.12.2016	31.12.2015
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<i>Anlagevermögen</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
<i>Materielles Anlagevermögen</i>			
Investeringsejendom	8	0	37.685.625
<i>Investitionsimmobilien</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>37.685.625</b>
<i>Materielles Anlagevermögen insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>37.685.625</b>
<i>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver under salg</b>			
<i>Aktiva im verkaufsprozess</i>			
Investeringsejendom under salg	8	39.327.976	0
<i>Investitionsimmobilie im verkaufsprozess</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Aktiver under salg i alt</b>		<b>39.327.976</b>	<b>0</b>
<i>Aktiva im verkaufsprozess insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>			
<i>Forderungen</i>			
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		32.742	51.779
<i>Rechnungsabgrenzungsposten, Aktiva</i>			
Andre tilgodehavender	9	92.308	496.440
<i>Sonstige Forderungen</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>125.050</b>	<b>548.219</b>
<i>Forderungen insgesamt</i>		<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>690.392</b>	<b>191.883</b>
<i>Flüssige Mittel</i>		<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>40.143.418</b>	<b>740.102</b>
<i>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>40.143.418</b>	<b>38.425.727</b>
<i>AKTIVA INSGESAMT</i>		<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. december 2016***BILANZ zum 31. Dezember 2016***PASSIVER****PASSIVA**

	Note	31.12.2016	31.12.2015
	<u>Anhang</u>	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Eigenkapital</i>			
Stamkapitalen udgør kr. 31.000.000. <i>Das Stammkapital beträgt DKK 31.000.000.</i>			
Kontant andel af stamkapital <i>Baranteil des Stammkapitals</i>	10	16.135.000	14.225.000
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	10	-19.423.444	-20.733.636
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-3.288.444</b>	<b>-6.508.636</b>
<i>EIGENKAPITAL INSGESAMT</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<i>Verbindlichkeiten</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld DG Hyp <i>Hypothekenschulden DG Hyp</i>	11	0	31.185.513
Prioritetsgæld LMN Finance DAC <i>Hypothekenschulden LMN Finance DAC</i>	12	0	12.171.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>43.356.850</b>
<i>Langfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Prioritetsgæld DG Hyp <i>Hypothekenschulden DG Hyp</i>	11	31.044.709	386.065
Prioritetsgæld LMN Finance DAC <i>Hypothekenschulden LMN Finance DAC</i>	12	11.982.765	429.840
Periodeafgrænsningsposter, passiver <i>Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva</i>		81.914	0
Anden gæld <i>Sonstige Schulden</i>	13	322.474	761.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.431.862</b>	<b>1.577.513</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>			
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>43.431.862</b>	<b>44.934.363</b>
<i>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</i>			
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>40.143.418</b>	<b>38.425.727</b>
<i>PASSIVA INSGESAMT</i>			
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung</i>	1		
Selskabets finansiering <i>Unternehmensfinanzierung</i>	2		
Personaleforhold <i>Personelle Umstände</i>	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser <i>Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten</i>	15		

## NOTER ANHANG

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

#### **Unsicherheiten bei Einrechnung und Bemessung**

*Die Immobilien der Gesellschaft werden in den Jahresbericht zu einem Marktwert eingerechnet, der auf der Grundlage eines renditebasierten Bewertungsmodells bestimmt wird. Dieses Modell umfasst eine Veranschlagung der künftigen Rendite der Immobilien sowie des erwarteten Renditeanspruchs. Die Rendite der jeweiligen Immobilie wird auf der Grundlage bestehender Mietverträge und aufgrund der Erfahrung mit dem Kostenaufwand der Immobilie veranschlagt. Die Veranschlagung des Renditeanspruchs beruht auf den Eintragungen des Verwalters und auf eingeholten Statistiken oder Unterstützung durch einen unabhängigen Immobiliengutachter.*

### 2 Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslån hos DG Hyp udløb 30. januar 2017, men blev efter forhandling med långiver forlænget i kortere perioder. Långiver er positivt indstillet overfor yderligere forlængelser betinget af, at der tages skridt mod salg af selskabets ejendom og dermed indfrielse af restgælden på lånet. Salgsbestræbelserne iværksættes efter afklaring af udlejningssituationen for ejendommen.

Såfremt salgsprisen på ejendommen ikke er tilstrækkelig til at indfri alle selskabets forpligtelser, vil selskabets fortsatte drift være afhængig af yderligere indbetalinger under resthæftelsen fra ejer kredsen.

#### **Unternehmensfinanzierung**

*Das erstrangige Darlehen bei der DG Hyp am 30. Januar 2017 fällig wurde, jedoch nach Verhandlungen mit dem Darlehensgeber für kürzere Zeiträume verlängert wurde. Der Darlehensgeber ist weiteren Verlängerungen gegenüber positiv eingestellt unter der Bedingung, dass der Verkaufsprozess bez. der Immobilie der Gesellschaft eingeleitet wird und dadurch die Restschuld des Darlehens abgelöst wird. Die Verkaufsbemühungen werden nach Klärung der Vermietungssituation der Immobilie in Gang gesetzt.*

*Sollte der Verkaufspreis der Immobilie nicht ausreichen, um alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft abzulösen, wird der weitere Betrieb der Gesellschaft von weiteren von der Restschuld abzugsfähigen Einzahlungen der Investoren abhängig sein.*

	<b>2016</b> <b>dkk</b>	<b>2015</b> <b>dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
<b>Betriebsaufwendungen</b>		
Vedligeholdelse	107.770	71.278
<i>Instandhaltung</i>		
Genudlejningshonorar	106.626	173.391
<i>Relethonorar</i>		
Hensat til tab på lejere	584.574	1.201.826
<i>Risikovorsorge für Mieter</i>		
Arkitekthonorar	30.509	21.161
<i>Architekthonorar</i>		
Ejerandel fællesomkostninger	101.227	130.311
<i>Eigentümeranteil an den Gemeinkosten</i>		
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>930.706</b>	<b>1.597.967</b>
<b>Betriebsaufwendungen insgesamt</b>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
<i>Verwaltungskosten</i>		
Selskabsadministrationshonorar <i>Honorar für Gesellschaftsverwaltung</i>	100.744	111.203
Advokathonorar <i>Anwaltshonorar</i>	89.078	19.373
Revision, Danmark <i>Wirtschaftsprüfung, Dänemark</i>	18.341	17.244
Regnskabsudarbejdelse <i>Erstellung des Jahresabschlusses</i>	13.688	13.685
Revision, Tyskland <i>Wirtschaftsprüfung, Deutschland</i>	19.909	20.110
Honorar, Forældelse <i>Honorar, Verjährung</i>	3.285	0
Bestyrelseshonorar <i>Aufsichtsrats honorar</i>	40.000	40.000
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung des Aufsichtsrats</i>	3.219	3.219
Gebyrer m.v. <i>Gebühren u.A.</i>	8.708	8.134
Diverse omkostninger <i>Diverse Aufwendungen</i>	26.683	12.687
<b>Administrationsomkostninger i alt</b> <i>Verwaltungskosten insgesamt</i>	<b>323.655</b>	<b>245.655</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzeinkünfte</i>		
Renter, investorer <i>Zinsen, Investoren</i>	-42.031	-23.572
Renter, lejere <i>Zinsen, Mieter</i>	2.317	111.905
<b>Finansielle indtægter i alt</b> <i>Finanzeinkünfte insgesamt</i>	<b>-39.714</b>	<b>88.333</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renter, prioritetsgæld DG Hyp <i>Zinsen, Hypothekenschulden DG Hyp</i>	589.341	683.591
Renter, prioritetsgæld LMN Finance DAC <i>Zinsen, Hypothekenschulden LMN Finance DAC</i>	845.151	909.748
Renter, komplementarselskab <i>Zinsen, Komplementärgesellschaft</i>	7.010	6.754
Renter, øvrige <i>Zinsen, sonstige</i>	87	3.294
Kurstab, valuta <i>Kursverlust, Devisen</i>	9.774	5.589
<b>Finansielle omkostninger i alt</b> <i>Finanzaufwendungen insgesamt</i>	<b>1.451.363</b>	<b>1.608.976</b>

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
<i>Wertberichtigungen</i>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, renditebezogen, vgl. Anhang 8</i>	1.791.000	-13.770.660
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8 <i>Berichtigung Immobilien, währungskursbezogen, vgl. Anhang 8</i>	-148.649	95.445
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 11</i>	118.534	-80.835
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 12 <i>Berichtigung langfristiger Verbindlichkeiten, währungskursbezogen, vgl. Anhang 12</i>	46.198	-32.596
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.807.083</b>	<b>-13.788.646</b>
<i>Wertberichtigungen insgesamt</i>		
	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anskaffelsessum, primo <i>Anschaffungspreis, Jahresanfang</i>	55.678.431	55.678.431
Anskaffelsessum, ultimo <i>Anschaffungspreis, Jahresende</i>	55.678.431	55.678.431
Anskaffelsessum, ultimo, EUR <i>Anschaffungspreis, Jahresende, EUR</i>	7.467.867	7.467.867
Regulering til dagsværdi, primo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresanfang</i>	-17.992.806	-4.317.591
Årets regulering, afkastrelateret <i>Berichtigung im Jahre, renditebezogen</i>	1.791.000	-13.770.660
Årets regulering, valutakursrelateret <i>Berichtigung im Jahre, währungskursbezogen</i>	-148.649	95.445
Regulering til dagsværdi, ultimo <i>Berichtigung zum Tageswert, Jahresende</i>	-16.350.455	-17.992.806
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>39.327.976</b>	<b>37.685.625</b>
<i>Tageswert, Jahresende</i>		
Dagsværdi, ultimo, EUR <i>Tageswert, Jahresende, EUR</i>	5.290.000	5.050.000

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: <i>Angewandte Schlüsselfaktoren bei der Berechnung des Tageswerts mit einem renditebasierten Modell:</i>		
Nettolejeindtægt, EUR	366.944	338.341
<i>Netto-Mieteinnahmen, EUR</i>		
Driftsomkostninger, EUR	-42.769	-35.229
<i>Betriebskosten, EUR</i>		
Tillæg/fradrag, lejerabat, m.v., EUR	-114.500	0
<i>Zuschlag/Abschlag, Mietnachlass, und sonstige, EUR</i>		
Afkastkrav	6,00%	6,00%
<i>Renditeanspruch</i>		
Faktor	14,4	14,9
<i>Faktor</i>		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: <i>Schwankungen im Renditeanspruch würden folgende Immobilienwerte ergeben (in DKK):</i>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	37.754.857	36.178.200
<i>Immobilienwert bei einem Anstieg des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>		
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	41.037.888	39.324.130
<i>Immobilienwert bei einem Absinken des Renditeprozentsatzes um 0,25 %</i>		
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. <i>Der Renditeanspruch ist unter Berücksichtigung der Lage und des Vermietungsgrades der Immobilie bestimmt worden, einschließlich der Bedingungen und Konditionen in Mietverträgen.</i>		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
<i>Sonstige Forderungen</i>		
Tilgodehavende fællesregnskab	19.423	39.357
<i>Forderungen aus Abrechnung der Gemeinschaftskosten</i>		
Tilgodehavende hos lejer	0	408.348
<i>Forderungen an Mieter</i>		
Tilgodehavende dansk moms	0	41.041
<i>Guthaben an dänischer Umsatzsteuer</i>		
Tilgodehavende investorindskud	72.885	7.694
<i>Ausstehende Investoreinlagen</i>		
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>92.308</b>	<b>496.440</b>
<i>Sonstige Forderungen insgesamt</i>		

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
<i>Eigenkapital</i>		
Stamkapital udgør:		
<i>Das Stammkapital beläuft sich auf:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 31.000	31.000.000	31.000.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 31.000</i>		
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
<i>Der Baranteil des Stammkapitals beträgt:</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 14.225, primo	14.225.000	13.385.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 14.225, Jahresanfang</i>		
Ændring i året	1.910.000	840.000
<i>Aenderung im Jahresverlauf</i>		
1.000 kommanditanparter á kr. 16.135, ultimo	16.135.000	14.225.000
<i>1.000 Kommanditanteile à DKK 16.135, Jahresende</i>		
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.865.000	16.775.000
<i>Resthaftung insgesamt, vor Eigenanteilen</i>		
Resthæftelse, egne anparter	1.486.500	1.677.500
<i>Resthaftung, Eigenanteile</i>		
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.378.500	15.097.500
<i>Resthaftung insgesamt, nach Eigenanteilen</i>		
Pr. anpart	14.865	16.775
<i>Pro Anteil</i>		
<b>Overført resultat</b>		
<i>Ergebnisvortrag</i>		
Overført resultat, primo	-20.733.636	-6.679.367
<i>Ergebnisvortrag, Jahresanfang</i>		
Tab på investor tilgodehavende	-328.383	-57.282
<i>Verlust an Investorenforderungen</i>		
Tab på egne anparter	-191.000	-168.000
<i>Verlust an Eigenanteile</i>		
Overført af årets resultat	1.829.575	-13.828.987
<i>Übertrag vom Jahresergebnis</i>		
Overført resultat, ultimo	-19.423.444	-20.733.636
<i>Ergebnisvortrag, Jahresende</i>		
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.288.444</b>	<b>-6.508.636</b>
<i>Eigenkapital insgesamt</i>		

Kommanditselskabet ejer 100 (10%) egne anparter i selskabet.

*Die Kommanditgesellschaft ist Eigentümerin von 100 (10%) eigenen Anteilen an der Gesellschaft.*

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld DG Hyp</b> <i>Hypothekenskulden DG Hyp</i>		
Prioritetsgæld DG Hyp, til optagelseskurs <i>Hypothekenskulden DG Hyp, zum Aufnahmekurs</i>	31.112.775	31.521.110
Prioritetsgæld DG Hyp, nominelt EUR <i>Hypothekenskulden, DG Hyp, Nennwert in EUR</i>	4.175.819	4.230.624
Kursregulering, primo <i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>	50.468	-30.367
Årets kursregulering <i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>	-118.534	80.835
Kursregulering, ultimo <i>Kursberichtigung, Jahresende</i>	-68.066	50.468
<b>Kursværdi, ultimo</b> <i>Kurswert, Jahresende</i>	<b>31.044.709</b>	<b>31.571.578</b>
<u>Langfristet del:</u> <i>Langfristiger Teil:</i>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	31.185.513
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	0	31.185.513
<u>Kortfristet del:</u> <i>Kurzfristiger Teil:</i>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	31.044.709	386.065

**NOTER  
ANHANG**

	<b>2016 dkk</b>	<b>2015 dkk</b>
<b>12 Prioritetsgæld LMN Finance DAC</b> <i>Hypothekenskulden LMN Finance DAC</i>		
Prioritetsgæld LMN Finance DAC, til optagelseskurs <i>Hypothekenskulden, LMN Finance DAC, zum Aufnahmekurs</i>	12.009.038	12.581.252
Prioritetsgæld LMN Finance DAC, nominelt EUR <i>Hypothekenskulden, LMN Finance DAC, Nennwert in EUR</i>	1.611.800	1.688.600
Kursregulering, primo <i>Kursberichtigung, Jahresanfang</i>	19.925	-12.671
Årets kursregulering <i>Kursberichtigung im Jahresverlauf</i>	-46.198	32.596
Kursregulering, ultimo <i>Kursberichtigung, Jahresende</i>	-26.273	19.925
<b>Kursværdi, ultimo</b> <i>Kurswert, Jahresende</i>	<b>11.982.765</b>	<b>12.601.177</b>
<u>Langfristet del:</u> <u>Langfristiger Teil:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit über 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen <i>Fälligkeit 1 bis 5 Jahre nach dem Bilanzstichtag</i>	0	12.171.337
Langfristet del i alt <i>Langfristiger Teil insgesamt</i>	0	12.171.337
<u>Kortfristet del:</u> <u>Kurzfristiger Teil:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen <i>Fälligkeit innerhalb 1 Jahres nach dem Bilanzstichtag</i>	11.982.765	429.840

**NOTER  
ANHANG**

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
<b>13 Anden gæld</b>		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS	147.228	141.848
<i>Verrechnung mit Komplementärin Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS</i>		
Depositum	20.370	245.367
<i>Kautionen</i>		
Skyldig tysk moms	21.269	59.879
<i>Geschuldete Deutch Umsatzsteuer</i>		
Skyldig dansk moms	11.305	0
<i>Geschuldete Dänisch Umsatzsteuer</i>		
Skyldige renter	33.669	32.974
<i>Geschuldete Zinsen</i>		
Gæld til investorer	0	5.000
<i>Schulden bei Investoren</i>		
Skyldige omkostninger	88.633	276.540
<i>Geschuldete Aufwendungen</i>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>322.474</b>	<b>761.608</b>
<i>Sonstige Verbindlichkeiten insgesamt</i>	<hr/>	<hr/>

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**Personelle Umstände**

*Es gab im Jahresverlauf keine Beschäftigten.*

**15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

*Verpfändungen, Sicherheiten und Eventualverbindlichkeiten*

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 39.328 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets likvide beholdning er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

**Sicherheitsleistungen**

*Aktiva mit einem Buchwert von t.dkk 39.328 sowie der nicht eingezahlte Teil des Stammkapitals sind für die Finanzierungsquellen der Gesellschaft als Sicherheit gestellt worden.*

*Die Barliquidität der Gesellschaft ist als Sicherheit für Bankverbindlichkeiten verpfändet worden.*

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

**Andere Verbindlichkeiten**

*Die Kommanditgesellschaft hat keine Kautions-, Garantie- oder sonstigen Eventualverbindlichkeiten auf sich genommen, abgesehen von dem, was für eine Immobiliengesellschaft üblich ist und im Übrigen aus dem Jahresbericht und dem Anhang hervorgeht.*