

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23

CVR-nr. 31051584

Identifikationsnummer 31051584

Amaliegade 27

1256 København K

Årsrapport 2015

Geschäftsbericht 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15.03.2016

Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 15.03.2016

Dirigent

Versammlungsleiter



Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2015</i>	12
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Bilanz zum 31.12.2015</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2015</i>	15
Noter / <i>Anhang</i>	16

Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 31051584
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Rasmus Nørgaard Andersen, formand
Søren Greve Larsen
Mark Thorsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

*K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23
Amaliegade 27
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 31051584
Sitz: Kopenhagen, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2015 - 31.12.2015*

Aufsichtsrat

*Rasmus Nørgaard Andersen, Vorsitzender
Søren Greve Larsen
Mark Thorsen*

Abschlussprüfer

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Kopenhagen C*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

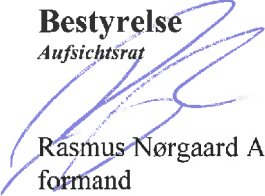
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.03.2016
Kopenhagen, 15.03.2016

Bestyrelse
Aufsichtsrat


Rasmus Nørgaard Andersen
formand
Vorsitzender


Søren Greve Larsen


Mark Thorsen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23 für das Geschäftsjahr 01.01.2015 - 31.12.2015 beschlossen und genehmigt.

Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2015 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 01.01.2015 - 31.12.2015.

Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigner der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23

Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23 - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.2015 - 31.12.2015 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschluss erstellt worden.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach haben wir die geltenden ethischen Bedingungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstigen Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Som beskrevet i ledelsesberetningen og note 1 vil selskabets fortsatte drift på længere sigt være afhængig af en refinansiering eller et salg af ejendommen. Selskabets ledelse forventer at opnå en refinansiering eller et salg af ejendommen og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2015 und der Finanz- und Ertragslage Unternehmens für das Geschäftsjahr 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ergänzende Auskünfte über den Jahresabschluss

Wie im Lagebericht und in Erl. 1 im Anhang angegeben werden die Unternehmensfortführung des gesellschaftes auf längere sicht von eine Refinanzierung odeer ein Verkauf des Liegenschaftes. Die Geschäftsleitung erwartet eine Refinanzierung oder ein Verkauf des Liegenschaftes zu erreichen. Wir haben keinen Anlass dazu gefunden, einen anderen Gesichtspunkt zu wählen.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

København, den 15.03.2016

Kopenhagen, 15.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Herrmann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

CVR-nr. 33963556

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses durchgeführten handlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.

Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendomme i Aachen og Duisburg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23, indeholder supermarkedsejendomme i byerne Aachen og Duisburg.

Årets resultat på 245 t.kr. er mindre tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2015 påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom på 479 t.kr.

Kommanditselskabets ejendomme optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (3.024) t.kr. Kommanditisterne har i 2015 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt 1.500 t.kr. Der er ved udgangen af 2015 én kommanditist, der er i restance med indbetaling af resthæftelse med mere end 30 dage.

Selskabets 1. prioritetslån forfalder i 2018. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiver og overvejer samtidig et salg af ejendommen. Selskabets budget for det kommende år viser at selskabet kan opretholde den fortsatte drift på baggrund af opkrævninger fra investorerne. På længere sigt er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte

Lagebericht

Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaften in Aachen und Duisburg zu vermieten und zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 23, umfasst die Supermarkt-Liegenschaften in die Städte Aachen und Duisburg.

Das Jahresergebnis von 245 TDKK ist nicht zufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2015 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft auf 479 TDKK.

Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende (3.024) TDKK. Die Kommanditisten haben ordentlich eingeforderten Restverbindlichkeiten von insgesamt 1.500 TDKK. Eingezahlt. Ende 2015 ist ein Kommanditist mit der Einzahlung der Restverbindlichkeit an die Gesellschaft mit mehr als 30 Tagen im Rückstand.

Die erstellige Hypothek der Gesellschaft werden im Jahr 2018 ablaufen. Die Geschäftsleitung stehen derzeit mit den Kreditgebern in Verhandlungen und bedenken sich über einen Verkauf des Liegenschaftes. Die Budget des Gesellschaftes zeigt, dass das Gessellschaft in der kommende Jahr der Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit beibehalten kann, auf Grund der Einzahlungen der Investoren. Auf länge-

Ledelsesberetning

drift at der opnås en ny aftale om 1 prioritetsbelåningen af selskabets ejendom eller et salg af ejendommen.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2016. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 3.100 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Lagebericht

re sicht ist die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erststellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft oder ein Verkauf des Liegenschaftes ist eine Voraussetzung für Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Es wurde für 2016 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 3.100 TDKK vor.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Jahresabschlusses beeinflussen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.

Ansatz und Bewertung

Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen nach Ersterfassung wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.

Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestärken oder entkräften.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtagskurs entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Mieteinnahmen werden in der Erfolgs für diejenige Periode erfasst, auf die sie sich beziehen.

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten

Zeitwertberichtigungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sonstige externe Aufwendungen

Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallende Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand u.dgl.

Räumlichkeitsaufwendungen

Zu Räumlichkeitsaufwendungen gehören Aufwendungen, die für den Betrieb des Immobilienportfolios im Laufe des Geschäftsjahres anfallen, hierunter Reparatur- und Instandhaltungskosten, Grundstückssteuern sowie Aufwendungen für Strom, Wasser und Heizung, die bei den Mietern nicht direkt erhoben werden.

Sonstige Finanzerträge

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Zinserträge, hierunter Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung, Amortisierung von Finanzanlagen u.dgl.

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neubewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst

Forderungen

Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.

Resultatopgørelse for 2015

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

	Note	2015	2014
	<i>Anhang</i>	DKK	DKKT
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	2.524.892	2.520
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(273.284)	(240)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(250.086)	(263)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		2.001.522	2.017
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	1	11
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(2.177.660)	(2.163)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		(176.137)	(135)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		479.388	(14.744)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		(57.872)	52
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		245.379	(14.827)
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		245.379	(14.827)
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		245.379	(14.827)
		245.379	(14.827)

Balance pr. 31.12.2015*Bilanz zum 31.12.2015*

	Note <i>Anhang</i>	2015 DKK	2014 DKKT
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		24.754.531	24.275
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	24.754.531	24.275
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		24.754.531	24.275
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		146.288	37
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		146.288	37
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		66.501	138
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		212.789	175
Aktiver <i>Aktiva</i>		24.967.320	24.450

Balance pr. 31.12.2015*Bilanz zum 31.12.2015*

	Note <i>Anhang</i>	2015 DKK	2014 DKKT
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	21.000.000	21.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(6.206.607)	(7.013)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(17.817.351)	(18.063)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>(3.023.958)</u>	<u>(4.076)</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		21.287.450	22.078
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		5.152.684	5.414
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.785	132
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	9	<u>26.571.919</u>	<u>27.624</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	9	1.350.318	832
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	10	69.041	70
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>1.419.359</u>	<u>902</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>27.991.278</u>	<u>28.526</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>24.967.320</u>	<u>24.450</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

Egenkapitalveränderungsrechnung 2015

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Un- ternehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	21.000.000	(7.012.828)	(18.062.730)	(4.075.558)
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	806.221	0	806.221
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	245.379	245.379
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	21.000.000	(6.206.607)	(17.817.351)	(3.023.958)

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen udløber selskabets 1. prioritetslån i 2018. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiver og overvejer samtidig et salg af ejendommen. Selskabets budget for det kommende år viser at selskabet kan opretholde den fortsatte drift på baggrund af opkrævninger fra investorerne. På længere sigt er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om 1 prioritetsbelåningen af selskabets ejendom eller et salg af ejendommen.

Wie im Lagebericht erörtert, werden die erstellige Hypothek der Gesellschaft im Jahr 2018 ablaufen. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit den Kreditgebern in Verhandlungen und bedenken sich über einen Verkauf des Liegenschaftes. Die Budget des Gesellschaftes zeigt, dass das Gessellschaft in der kommenden Jahr der Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit beibehalten kann, auf Grund der Einzahlungen der Investoren. Auf längere Sicht ist die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erstellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft oder ein Verkauf des Liegenschaftes ist eine Voraussetzung für Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeit.

Noter*Anhang***2. Nettoomsætning***2. Umsatzerlöse*

	2015	2014
	DKK	DKKT
Huslejeindtægt	(2.524.892)	(2.533)
<i>Mietennahme</i>		
Huslejetab	0	13
<i>Verlust, Mieter</i>		
	(2.524.892)	(2.520)

3. Andre eksterne omkostninger*3. Andere externe Aufwendungen*

	2015	2014
	DKK	DKKT
Administrationsvederlag, Danmark	114.868	113
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Mæglerudgifter	7.435	0
<i>Entgelt Makler</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	55.116	64
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
Ejendomscontrolling	13.190	13
<i>Immobiliencontrolling</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Bestyrelshonorar	40.000	0
<i>Aufsichtsratsvergütung</i>		
Revision	31.200	33
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	2.554	5
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	4.470	4
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
Diverse	1.232	4
<i>Sonstige</i>		
	273.284	240

Noter*Anhang***4. Ejendomsomkostninger***4. Liegenschaftskosten*

	2015	2014
	DKK	DKKT
Forsikring	30.806	30
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	66.006	57
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	97.980	128
<i>Instandhaltung</i>		
Øvrige driftsomkostninger	55.294	48
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	250.086	263

5. Andre finansielle indtægter*5. Sonstige Finanzerträge*

	2015	2014
	DKK	DKKT
Renteindtægter i øvrigt	1	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Valutakursreguleringer	0	11
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	1	11

Noter

Anhang

6. Andre finansielle omkostninger

6. *Sonstige Finanzaufwendungen*

	2015	2014
	DKK	DKKT
Renter af prioritetslån	1.214.198	1.255
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	448.862	410
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	493.229	493
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.350	6
<i>Zinsen, personlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	13.621	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
Rykkergebyr	1.400	0
<i>Mahngebühr</i>		
	2.177.660	2.164

Noter*Anhang*

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene Immobilien</i> DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo	39.246.176
<i>Anschaftungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
Kostpris ultimo	39.246.176
<i>Anschaftungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	(14.971.033)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	479.388
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
Dagsværdireguleringer ultimo	(14.491.645)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.754.531
<i>Buchwert Jahresende</i>	

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 8,91 %. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2.329 t.kr.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 4.893.136 EUR tillagt købsomkostninger på 2.792.313 DKK

Die Bewertung der entspricht mit einem Ertrag von 8,91 %. Eine Erhöhung des Ertrages mit 0,5%-punkte würde die Bewertung mit 2.329 TDKK reduzieren.

Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.

Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 4.893.136 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 2.792.313 DKK.

Noter*Anhang*

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
	<i>Anzahl</i>	<i>Stückelung</i>	<i>Nenn- wert</i>
		DKK	DKK
8. Virksomhedskapital			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter	100	210.000,00	21.000.000
<i>Kommanditeinlagen</i>			
	100		21.000.000
			2015
			DKK
Egenkapital 31.12.2015			(3.023.958)
<i>Eigenkapital 31.12.2015</i>			
Forrentet kapitalindskud			(5.833.970)
<i>Verzinst Kapitalanlagen</i>			
Egenkapital, uden kapitalindskud			(8.857.928)
<i>Eigenkapital, ohne verzinst Kapitalanlagen</i>			
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			(885.793)
<i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitalanlagen</i>			
Restancer 31.12.2015			135.577
<i>Rückstände 31.12.2015</i>			
Resthæftelse 31.12.2015			6.071.030
<i>Restverbindlichkeit 31.12.2015</i>			
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:			
<i>Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:</i>			
5 hæftelser			1.190.500
<i>5 Verbindlichkeiten</i>			
1 hæftelse			62.087
<i>1 Verbindlichkeit</i>			
1 hæftelse			56.443
<i>1 Verbindlichkeit</i>			

Noter*Anhang*

	Forfald inden for 12 måneder 2014 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2014</i>	Forfald inden for 12 måneder 2015 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2015</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	Restgæld ef- ter 5 år <i>Restverbindlichkei- ten nach 5 Jahren</i>
	DKKT	DKK	DKK	DKK
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
<i>9. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkredit- instituten</i>	805	847.318	21.287.450	0
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten</i>	27	503.000	5.152.684	3.541.684
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.785	0
	832	1.350.318	26.571.919	3.541.684

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.
En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2018, hvorefter det skal genforhandles

*Der Hypothekenkredit der Gesellschaft hat einen Festzins und eine feste Laufzeit.
Bei etwaiger vorzeitiger Rückzahlung können Gebühren anfallen.*

Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2018 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.

	2015	2014
	DKK	DKKT
10. Anden gæld		
<i>10. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	37.841	39
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	31.200	31
	69.041	70

Noter

Anhang

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.754.531 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.

Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien und Mieterträgen des Unternehmens gesichert.

Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 24.754.531 DKK.

Die restliche Haftung der Kommanditisten wurde als Sicherheit für der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geleistet.