

K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94

c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 28152949
Identifikationsnummer 28152949

Årsrapport 2016 *Geschäftsbericht 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2017
Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Lars Koors

Name:



Indholdsfortegnelse

Inhalt

| | Side Seite |
|---|-----------------------------|
| Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i> | 1 |
| Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i> | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring / <i>Vermerke des unabhängigen Abschlussprüfers</i> | 3 |
| Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i> | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2016</i> | 7 |
| Balance pr. 31.12.2016 / <i>Bilanz zum 31.12.2016</i> | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016</i> | 10 |
| Noter / <i>Anhang</i> | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i> | 15 |

Der deutsche Text in diesem Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94
c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28152949

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Lars Koors, formand

Claus Warming

Christian Cailloux

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Unternehmensdaten

Unternehmen

K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94
c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Gesellschaftsregister-Nr.: 28152949

Sitz: Holstebro

Geschäftsjahr: 01.01.2016 - 31.12.2016

Aufsichtsrat

Lars Koors, Vorsitzender

Claus Warming

Christian Cailloux

Abschlussprüfer

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 04.04.2017
Holstebro, 04.04.2017

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Lars Koors
formand
Vorsitzender

Claus Warming

Christian Cailloux

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute den Geschäftsbericht der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 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 31.12.2016 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016.

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 om opstilling af årsregnskabet

**Til kapitalejerne i K/S Darmstadt -
Kasinostrasse 90-94
Erklæring om udvidet gennemgang af
årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

**An die Anteilseigner der K/S Darmstadt -
Kasinostrasse 90-94
Bescheinigung über die ausgeweiterte
prüferische Durchsicht des
Jahresabschlusses**

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 für die Berichtsperiode vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 einer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anhang sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellt worden.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschluss ohne wesentliche Falschangaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich halten.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere ausgeweiterte prüferische Durchsicht unter Beachtung des vom dänischen Gewerbe- und Gesellschaftsamt veröffentlichten Bescheinigungsstandards für Kleinunternehmen sowie des vom Verband dänischer Wirtschaftsprüfer erarbeiteten Standards über die ausgeweiterte prüferische Durchsicht von nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellten

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

Jahresabschlüssen durchgeführt.

Danach haben wir die Bestimmungen des dänischen Gesetzes über registrierte und staatlich autorisierte Revisoren sowie die ethischen Bedingungen des Verbandes dänischer Wirtschaftsprüfer einzuhalten sowie Handlungen so zu planen und durchzuführen, dass wir eine gewisse Sicherheit über unser Urteil über den Jahresabschluss erlangen, und darüber hinaus die ausdrücklich geforderten zusätzlichen Handlungen durchzuführen, um weitere Sicherheit über unser Urteil zu erlangen.

Eine ausgeweitete prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf die Befragung der Geschäftsleitung und gegebenenfalls anderer Mitarbeiter der Gesellschaft, auf analytische Beurteilungen von Bilanzzahlen und die ausdrücklich geforderten zusätzlichen Handlungen sowie die Beurteilung der erlangten Nachweise.

Der Umfang der im Rahmen einer ausgeweiteten prüferischen Durchsicht durchzuführenden Handlungen ist geringer als bei einer Abschlussprüfung. Da wir keine Prüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Urteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit vermittelt Jahresabschluss nach unserer Beurteilung unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2016 und der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

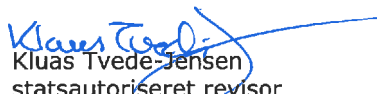
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 04.04.2017
Aarhus, 04.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

Stellungnahme zum Lagebericht

Der Lagebericht liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Unser Urteil über den Jahresabschluss bezieht sich nicht auf den Lagebericht, und wir geben somit weder einen Bestätigungsvermerk noch andere Form der Sicherheit über den Lagebericht ab.

Wir sind im Rahmen unserer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses dazu verpflichtet, den Lagebericht durchzulesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht in erheblichem Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu den von uns bei der erweiterten prüferischen Durchsicht gewonnenen Erkenntnissen steht, oder sonst wesentliche Falschangaben zu enthalten scheint.

Es ist ferner unsere Aufgabe zu beurteilen, ob der Lagebericht die darin laut dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss anzugebenden Auskünfte enthält.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit steht der Lagebericht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Jahresabschluss und wurde in Übereinstimmung mit den darin festgelegten Anforderungen erstellt. Wir haben keine wesentlichen Falschangaben im Lagebericht festgestellt.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsjendom beliggende Kasinostrasse 90-94/Pallaswiesenstrasse, D-64293 Darmstadt, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.126 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 25.613 t.kr.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmobilie in Kasinostrasse 90-94/Pallaswiesenstrasse, D-64293 Darmstadt sowie damit bezogenen Tätigkeiten zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2016 weist einen Gewinn von 1.126 T.DKK aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 weist ein Eigenkapital von 25.613 T.DKK aus.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Resultatopgørelse for 2016

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|---------------|------------------|------------------|
| | <u>Anhang</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Bruttofortjeneste | | 1.839.397 | 4.056.139 |
| <i>Bruttoertrag</i> | | | |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 21 |
| <i>Sonstige Finanzerträge</i> | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (713.388) | (1.115.623) |
| <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i> | | | |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 1.126.009 | 2.940.537 |
| <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i> | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 522.375 |
| <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i> | | | |
| Årets resultat | | 1.126.009 | 3.462.912 |
| <i>Jahresergebnis</i> | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i> | | | |
| Overført resultat | | 1.126.009 | 3.462.912 |
| <i>Ergebnisvortrag</i> | | | |
| | | 1.126.009 | 3.462.912 |

Balance pr. 31.12.2016*Bilanz zum 31.12.2016*

| | Note | 2016 | 2015 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| | <u>Anhang</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i> | | 65.274.032 | 65.520.750 |
| Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i> | 3 | <u>65.274.032</u> | <u>65.520.750</u> |
| Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i> | | <u>65.274.032</u> | <u>65.520.750</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i> | | 133.377 | 217.304 |
| Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i> | 4 | 660.500 | 385.926 |
| Tilgodehavender <i>Forderungen</i> | | <u>793.877</u> | <u>603.230</u> |
| Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i> | | <u>1.535</u> | <u>690</u> |
| Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i> | | <u>795.412</u> | <u>603.920</u> |
| Aktiver <i>Aktiva</i> | | <u>66.069.444</u> | <u>66.124.670</u> |

Balance pr. 31.12.2016*Bilanz zum 31.12.2016*

| | Note | 2016 | 2015 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| | <i>Anhang</i> | DKK | DKK |
| Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i> | | 25.056.000 | 25.056.000 |
| Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i> | | 556.602 | 1.884.618 |
| Egenkapital <i>Eigenkapital</i> | | 25.612.602 | 26.940.618 |
| Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i> | | 34.522.692 | 36.283.786 |
| Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i> | 5 | 34.522.692 | 36.283.786 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i> | 5 | 1.606.392 | 1.585.523 |
| Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i> | | 1.094.382 | 1.097.247 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i> | | 3.069.244 | 41.903 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i> | | 157.448 | 151.560 |
| Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i> | | 6.684 | 24.033 |
| Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i> | | 5.934.150 | 2.900.266 |
| Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i> | | 40.456.842 | 39.184.052 |
| Passiver <i>Passiva</i> | | 66.069.444 | 66.124.670 |
| Usikkerhed ved indregning og måling <i>Ansatz- und Bewertungsunsicherheiten</i> | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i> | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016

| | Virksom- hedskapital <i>Unternehmenska- pital</i> | Overført overskud eller under- skud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i> | I alt <i>Insgesamt</i> |
|--|---|--|---------------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i> | 25.056.000 | 1.884.618 | 26.940.618 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte <i>Ausgeschüttete ausserordentliche Dividende</i> | 0 | (2.340.000) | (2.340.000) |
| Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i> | 0 | (114.025) | (114.025) |
| Årets resultat <i>Jahresergebnis</i> | 0 | 1.126.009 | 1.126.009 |
| Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i> | 25.056.000 | 556.602 | 25.612.602 |

Noter

Anhang

1. Usikkerhed ved indregning og måling

1. Ansatz- und Bewertungsunsicherheiten

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Den lave omsættelighed på markedet for tyske retailejendomme bevirker, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiverne målt til dagsværdi.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7 % og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v. Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er beskrevet i note 3.

Særlige risici

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

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og rente risici

Selskabet har omlagt sit realkreditlån primo 2015. Lånet er ydet med en fast rente frem til 30.01.2020, hvorefter renten skal fastsættes på ny. Selskabets lån er i EUR, og selskabets lejeindtægter er i EUR. Der vurderes således ikke at være væsentlige rente- og valutarisici.

Noter

Anhang

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor.

Die niedrige Umsetzbarkeit auf dem deutschen Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte besteht.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2016 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft durch Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget der Immobilien für das kommende Jahr, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 7% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt. Die Konsequenzen der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft sind in Anhang 3 illustriert.

Sonderrisiken

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

Betriebs- und Marktrisiken

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

Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat ihren Realkredit Anfang 2015 umgewandelt. Das Darlehen wurde mit einem festen Zinssatz bis 30.01.2020 gewährt, nachdem der Zinssatz erneut festgesetzt wird. Die Darlehen der Gesellschaft sind in EUR aufgenommen, und die Mieterträge der Gesellschaft sind auch in EUR. Es wird somit beurteilt, dass es keine wesentlichen Zins- und Währungsrisiken bestehen.

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| 2. Sonstige Finanzaufwendungen | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 10.288 | 10.001 |
| <i>Finanzaufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i> | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 703.100 | 1.105.622 |
| <i>Sonstige Zinsaufwendungen</i> | | |
| | 713.388 | 1.115.623 |

Noter

Anhang

| | Investe- ringsejen- domme <i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene Immobilien</i> DKK |
|--|---|
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| 3.1. Sachanlagen | |
| Kostpris primo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresanfang</i> | 65.907.427 |
| Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i> | 65.907.427 |
| Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i> | (246.718) |
| Af- og nedskrivninger ultimo <i>Plan- og außerplanmäßige Abschreibungen Jahresende</i> | (246.718) |
| Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i> | (386.677) |
| Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i> | (386.677) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i> | 65.274.032 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af den regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,00% pr. 31.12.16, mod 7,00 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,0 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.460 kr. mod 1.459 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 3.457 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejerne, hvor den indledende uopsigelse udløber i 2019.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden auf der Grundlage der bilanziellen Bewertung auf Grund der Marktwertberechnungen auf Basis von Nettomiete neubewertet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Anwendung des ertragsbasierten Modells bewertet. Die durchschnittliche Renditeforderung für die Immobilie des Unternehmens beläuft sich auf 7,00% zum 31.12.16 gegenüber 7,00% im Vorjahr. Eine Erhöhung des Ertragsanspruchs von 0,5%-Punkt wird den Gesamtzeitwert um 4,4 Mio. DKK reduzieren. Eine Verminderung des Ertragsanspruchs von 0,5%-Punkt wird den Wert um 5,0 Mio. DKK erhöhen.

Die Miete pro m² für die Immobilie das nächste Jahr beträgt 1.460 DKK gegenüber 1459 DKK im Vorjahr. Die Größe der Immobilie beläuft sich auf 3.457 m². Die Immobilien hatten im Geschäftsjahr keine Leerlaufzeit gehabt. Das Unternehmen hat einen Mietvertrag mit den Mietern unterzeichnet, in dem die anfängliche Unkündbarkeit im Jahr 2019 abläuft.

Noter

Anhang

| | 2016 DKKDKK | 2015 DKK |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 4. Andre tilgodehavender | | |
| <i>4. Sonstige Forderungen</i> | | |
| Øvrige tilgodehavender | 660.500 | 385.926 |
| <i>Sonstige Forderungen</i> | | |
| | 660.500 | 385.926 |

Andre tilgodehavende består af tilgodehavende moms på 460 t.kr., tilgodehavende hos tidligere investorer på 113 t.kr. samt tilgodehavende fællesregnskab på 87 t.kr.

Sonstige Forderungen bestehen aus Umsatzsteuerforderungen von 460 T.DKK, Forderungen aus früheren Investoren von 113 T.DKK und ausstehender gemeinschaftlichen Bilanz von 87 T.DKK.

| | Forfald inden for 12 måneder 2015 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2015</i> | Forfald inden for 12 måneder 2016 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2016</i> | Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i> |
|---|---|---|--|
| | DKK | DKK | DKK |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| <i>5. Langfristige Verbindlichkeiten</i> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.585.523 | 1.606.392 | 34.522.692 |
| <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i> | | | |
| | 1.585.523 | 1.606.392 | 34.522.692 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6. Verpfändungen und Sicherheiten

Selskabets mellemværende med realkreditinstitut er sikret ved pant i fast ejendom ved et deponeret ejer-pantebrev på 5.360 t.euro.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendomme udgør 65.274 t.kr.

Als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde eine Eigentümerhypothek von 5.360 T.DKK an Immobilien hinterlegt.

Der Buchwert der Immobilien beträgt 65.274 T.DKK.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Enkelte poster er ændret ved reklassifikation.

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.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Berichterstattungs-kategorie B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt. Einige Elemente werden durch die Umgliederung geändert.

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 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 bestätigen oder entkräften.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, ejendomsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttogewinn oder -verlust

Unter Bruttogewinn oder -verlust werden Umsatzerlöse sowie externe Aufwendungen einbezogen.

Umsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse umfassen Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden. Umsatzerlöse werden ohne Mehrwertsteuer, Abgaben und Rabatte.

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zur Zeitwertberichtigung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Anpassungen des Geschäftsjahres/der Berichtsperiode der Immobilien des Unternehmens zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige externe Aufwendungen

Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand, Verkaufsförderungsaufwendungen u.dgl. In diesem Posten werden auch außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen im Umlaufvermögen einbezogen.

Sonstige Finanzerträge

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören erhaltene Dividenden u.dgl. aus anderen Wertpapieren und Anteilsrechten, Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen, Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. 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 bankindeståender.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

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.

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 neu bewertet. 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 Bankguthaben.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Verbindlichkeiten in Form von Hypothekenschulden gegenüber Realkreditinstituten werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die dem erhaltenen Erlös abzüglich entrichteter Transaktionsaufwendungen entsprechen. Hypothekenschulden werden nachträglich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies bedeutet, dass die Differenz zwischen dem erhaltenen Erlös bei Kreditaufnahme und dem zu tilgenden Nominalbetrag erfolgswirksam als Finanzaufwendung über die Laufzeit durch Anwendung der Effektivzins-Methode erfasst wird.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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