

**K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94**

**CVR-nr. 28152949**

*Identifikationsnummer 28152949*

**Årsrapport 2014**

*Geschäftsbericht 2014*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 09.04.2015

*Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 09.04.2015*

Dirigent

*Versammlungsleiter*



Navn: ~~Jens Tange Møllman~~ Lars Koops

Name:

## Indholdsfortegnelse

### *Inhalt*

	<b>Side</b> <b><u>Seite</u></b>
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>	7
Resultatopgørelse for 2014 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</i>	12
Balance pr. 31.12.2014 / <i>Bilanz zum 31.12.2014</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2014 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014</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 Darmstadt - Kasinostrasse 90-94  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28152949  
Hjemsted: Holstebro  
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **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  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 28152949  
Sitz: Holstebro  
Geschäftsjahr: 01.01.2014 - 31.12.2014*

### ***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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

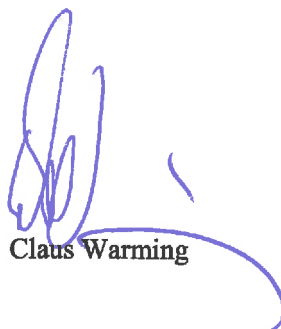
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 09.04.2015  
Holstebro, 09.04.2015

**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 01.01.2014 - 31.12.2014 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 31.12.2014 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.*

*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 Darmstadt - Kasinostrasse 90-94

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Kapitaleigner der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94

#### Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

## 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 31.12.2014 und der Finanz- und Ertragslage Unternehmens für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 09.04.2015

*Aarhus, 09.04.2015*

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor  
Staatlich autorisierter Revisor

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## 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 2014 udviser et overskud på 1.348 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på 27.405 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 Geschäftsimmoblie in Kasinostrasse 90-94/Pallaswiesenstrasse, D-64293 Darmstadt sowie damit bezogenen Tätigkeiten zu betreiben.*

### Geschäftsentwicklung

*Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2014 weist einen Gewinn von 1.348 T.DKK aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 weist ein Eigenkapital von 27.405 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 Jahresabschlusses beeinflussen.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, dog med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 Jahresabschluss unter Hinzufügung einzelner Regeln aus der Größenklasse C 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 bestätigen 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

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

### 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

## 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. Bilanzstichtag 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

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

### *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*

## Anvendt regnskabspraksis

forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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 renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert.*

*Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marketinformation zu finden, weshalb die Bewertung auf Grund Diskontmodelle stattgefunden hat.*

### *Sonstige externe Aufwendungen*

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

### *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 Zinserträge aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen, Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung.

### 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 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.

## 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.*

**Resultatopgørelse for 2014***Gewinn- und Verlustrechnung 2014*

	Note	2014	2013
	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>		4.987.751	4.991.759
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>		(481.738)	(326.674)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>		(461.959)	(10.790)
<b>Driftsresultat</b> <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<b>4.044.054</b>	<b>4.654.295</b>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	2	22.807	9.267
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	3	(2.867.718)	(3.004.280)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<b>1.199.143</b>	<b>1.659.282</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		148.872	(2.834.017)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<b>1.348.015</b>	<b>(1.174.735)</b>
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>1.348.015</b>	<b>(1.174.735)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		1.348.015	(1.174.735)
		<b>1.348.015</b>	<b>(1.174.735)</b>

**Balance pr. 31.12.2014***Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		64.833.756	64.830.007
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	4	<u>64.833.756</u>	<u>64.830.007</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<u>64.833.756</u>	<u>64.830.007</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		178.948	196.502
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		458.380	524.021
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<u>637.328</u>	<u>720.523</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<u>875.758</u>	<u>310.078</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<u>1.513.086</u>	<u>1.030.601</u>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<u>66.346.842</u>	<u>65.860.608</u>

**Balance pr. 31.12.2014***Bilanz zum 31.12.2014*

	<u>Note</u> <u>Anhang</u>	<u>2014</u> <u>DKK</u>	<u>2013</u> <u>DKK</u>
<b>Virksomhedskapital</b> <i>Unternehmenskapital</i>		25.056.000	11.271.000
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		2.348.812	1.041.545
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>		<u>27.404.812</u>	<u>12.312.545</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		36.055.796	37.571.033
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Sonstige Kreditinstitute</i>		0	10.856.863
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5	<u>36.055.796</u>	<u>48.427.896</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	5	1.557.463	3.676.000
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		962.897	607.450
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		365.874	836.717
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>2.886.234</u>	<u>5.120.167</u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>38.942.030</u>	<u>53.548.063</u>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<u>66.346.842</u>	<u>65.860.608</u>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Ansatz- und Bewertungsunsicherheiten</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2014***Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014*

	<b>Virksomheds- kapital</b> <i>Unternehmenskapi- tal</i>	<b>Overført over- skud eller underskud</b> <i>Gewinn- oder Ver- lustvortrag</i>	<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	11.271.000	1.041.545	12.312.545
Kapitalforhøjelse <i>Kapitalerhöhung</i>	13.785.000	0	13.785.000
Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i>	0	(40.748)	(40.748)
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	1.348.015	1.348.015
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<b>25.056.000</b>	<b>2.348.812</b>	<b>27.404.812</b>

Stamkapitalen består af 60 kommanditistanparter af nominelt DKK 436.000 Ingen kommanditistanparter er tillagt særlige rettigheder.

*Das Grundkapital umfasst 60 Kommanditistanteile zum Nennwert von DKK 436.000. Keine Kommanditistanteile gewähren besondere Rechte.*

## 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 2014 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 illustreret i note 4.

##### 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 renterisici

Selskabet har i regnskabsåret fået tilsagn om refinansiering af selskabets 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.

*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*

## Noter

### Anhang

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 2014 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 4 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 im Geschäftsjahr eine Zusage für die Refinanzierung des Realkredits der Gesellschaft Anfang 2015 erhalten. 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.

## 2. Andre finansielle indtægter

### 2. Sonstige Finanzerträge

Renteindtægter i øvrigt

Sonstige Zinserträge

	2014 DKK	2013 DKK
	22.807	9.267
	<u>22.807</u>	<u>9.267</u>

**Noter***Anhang*

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>3. Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt <i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>	2.854.000	3.002.435
Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i>	13.718	1.845
	<u>2.867.718</u>	<u>3.004.280</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene</i> <i>Immobilien</i> <u>DKK</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>4. Sachanlagen</i>		
Kostpris primo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>		65.907.427
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>		<u>65.907.427</u>
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>		(1.077.420)
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>		3.749
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>		<u>(1.073.671)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Buchwert Jahresende</i>		<u>64.833.756</u>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved dagsværdiurdering pr. 31.12.2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

**Sensitivitet bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zum 31.12.2014 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch verwendet worden.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

## Noter

### Anhang

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,25% -0,25%	Basis Basis	0,25% 0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent Ertragsprozent	6,75	7	7,25
Dagsværdi Beizulegender Zeitwert	67.290.144	64.833.756	62.600.676
Ændring i dagsværdi Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.456.388		-2.233.080

	Forfald inden for 12 måneder 2013 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	Forfald inden for 12 måneder 2014 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2014</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	Restgæld efter 5 år <i>Restverbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>5. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	1.508.000	1.557.463	36.055.796	31.113.691
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Sonstige Kreditinstitute</i>	2.168.000	0	0	0
	<b>3.676.000</b>	<b>1.557.463</b>	<b>36.055.796</b>	<b>31.113.691</b>

## Noter

### Anhang

Selskabet har i året indgået aftale om refinansiering af selskabets 1. prioritetsgæld til tysk realkreditinstitut. Som følge af betingelser i aftalen med den nye långiver på 1. prioritetsgælden har selskabet i året indfriet hele selskabets langfristede gældsforpligtelse hos kreditinstitutter med 2. prioritetsikkerheder.

Aftalen betyder, at selskabet ved refinansieringen opnår at få hævet hovedstolen på 1. prioritetslånet med 1.594 t.kr.

Ovenstående forfaldsoplysninger er angivet i henhold til de opnåede betingelser i selskabets nye låneaftale gældende fra primo 2015 og frem. I forfaldsbeløbet inden for 12 måneder er der inkluderet afdrag for 2015 på det bestående såvel som det refinansierede lån.

Ved dato for aflæggelse af årsrapporten er lånet fuldt ud refinansieret.

*Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr eine Vereinbarung zur Refinanzierung der 1. Hypothekenschuld der Gesellschaft gegenüber der deutschen Hypothekenbank getroffen. Infolge der Bedingungen der Vereinbarung mit dem neuen ersten Hypothek Darlehensgeber hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr alle ihre langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit zweiter Hypothekensicherheit eingelöst.*

*Die Vereinbarung bedeutet, dass die Gesellschaft durch die Refinanzierung eine Erhöhung der Hauptschuld des ersten Hypothekdarlehens um 1.594 TDKK erreicht.*

*Die obigen Verfallsauskünfte sind nach den Bedingungen des neuen Darlehensvertrags angegeben, die ab Anfang 2015 gelten. Der Verfallsbetrag innerhalb 12 Monate enthält Tilgungsraten für 2015 des bestehenden sowie des refinanzierten Darlehens.*

*Am Datum der Erstellung des Geschäftsberichts ist das Darlehen völlig refinanziert.*

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 6. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.600 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.834 t.kr.

*Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an Immobilien gesichert.*

*Es wurde als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten eine Eigentümerhypothek im Nennwert von 2.600 T.DKK*

*Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 64.834 T.DKK.*