

K/S Danske Immobilien

Jernbanegade 2, 1

7900 Nykøbing Mors

CVR-nr: 27 19 25 05

1. januar - 31. december

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19/4 2016

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	17
Balance pr. 31. december 2015	
Aktiver	18
Passiver	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Danske Immobilien.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. marts 2016

Direktion

Mogens V. Møller

Henrik Demant

Bestyrelse

Flemming Lindeløv

Torben Hjort Friderichsen

Mogens V. Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Danske Immobilien

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Immobilien for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**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.

Aarhus, den 22. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Danske Immobilien
Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors

Telefon: 96 69 03 99
E-mail: mvm@moller-company.dk

CVR-nr.: 27192505
Stiftet: 29/5 2003
Hjemsted: Morsø Kommune

Bestyrelse: Flemming Lindeløv, formand
Torben Hjort Friderichsen
Mogens V. Møller

Direktion: Mogens V. Møller
Henrik Demant

Revision: Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2, 18 - 21 etage
8000 Aarhus C.

Pengeinstitut: Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

HOVED- OG NØGLETAL

Hovedtal	2015	2014	2013*	2012*	2011*
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	11.229	10.978	10.773	10.656	10.363
Bruttoresultat	7.461	7.389	7.335	7.213	7.215
Resultat af ordinær primær drift	7.318	7.339	7.286	6.507	7.166
Resultat af finansielle poster	-1.101	-4.662	-2.012	-3.092	-4.041
Årets resultat	30.896	2.592	5.274	3.415	3.125
Balance:					
Balancesum	155.023	135.974	140.343	137.629	133.758
Investering i materielle anlægsaktiver	-786	-355	-582	-906	-2.353
Egenkapital	72.808	44.924	42.331	35.026	33.398
Pengestrømme:					
Pengestrømme fra:					
-driftsaktivitet	-1.559	3.646	3.409	1.207	3.456
-investeringsaktivitet	-786	-355	-582	-906	-2.353
-finansieringsaktivitet	-4.188	-1.392	-1.332	2.027	-1.659
Pengestrøm i alt	-6.533	1.899	1.495	2.328	-557
Nøgletal i %					
Bruttomargin	66,4	67,3	68,1	67,7	69,6
Overskudsgrad	65,2	66,9	67,6	61,1	69,2
Afkastningsgrad	5	5,3	5,2	4,8	5,4
Soliditetsgrad	47	33,0	30,2	25,4	25,0
Forrentning af egenkapital	52,5	5,9	13,6	10,0	9,4

*Hoved- og nøgletal for årene 2011-2013 er ikke korrigeret for den fundamentale fejl omkring den regnskabsmæssige behandling af selskabets renteswap.

LEDELSESBERETNING

Det børsnoterede selskab Prime Office A/S har den 1.juni 2015 overtaget 59% af selskabets kapital, og er dermed selskabets største ejer. Som led i overtagelsen er Flemming Lindeløv og Torben Hjort indtrådt i bestyrelsen med førstnævnte som formand. Direktionen er udvidet med økonomidirektør Henrik Demant.

Selskabet har kurssikret gæld via obligationslån og via to renteswap, således at selskabet i en årrække har fastlåste lave renter.

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er primært at foretage udlejning af boligejendomme i Nordtyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør EUR 30.896.368 mod EUR 2.592.431 i 2014 og egenkapitalen 31/12 2015 udgør EUR 72.807.813.

For det kommende år forventes et resultat på EUR 6 mio.

Fundamentale fejl i tidligere år

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2015 er det konstateret, at en tidligere indgået rentewap, som er blevet indfriet i 2015, er blevet behandlet forkert i tidligere år. Dette skyldes at den ikke har udgjort en effektiv sikring af fremtidige pengestrømme. Derfor skulle den årlige værdiregulering af renteswappen været indregnet i resultatopgørelsen i stedet for på egenkapitalen. Dette er tilrettet i årsrapporten for 2015, idet sammenligningstallene for 2014 er tilrettet. Dette medfører, at resultatet for 2014 er påvirket negativt med EUR 2.578.047. Det har ingen effekt haft på egenkapitalen ultimo 2014.

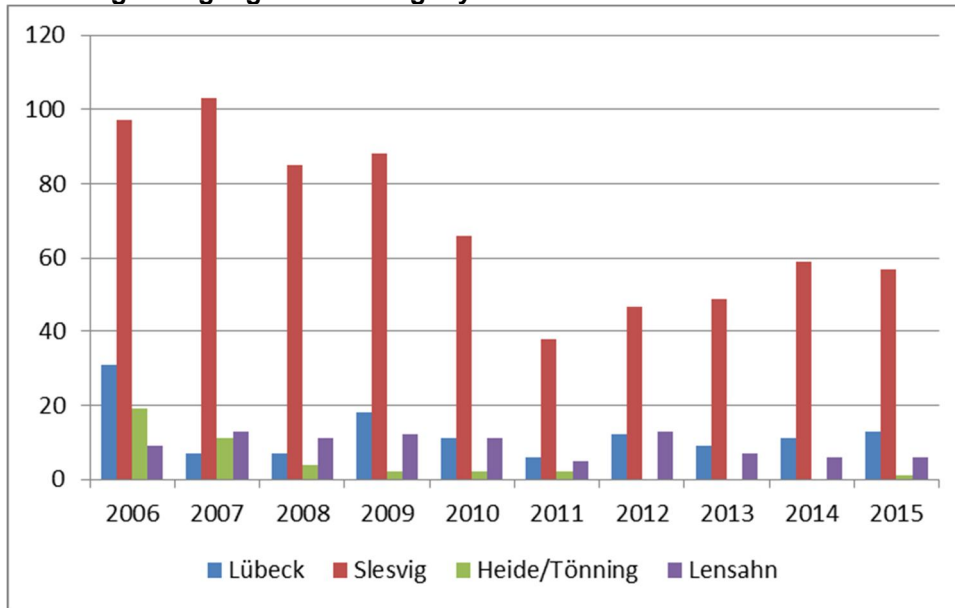
Udvikling i udlejning

Alle	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antal lejligheder	3.231	3.231	3.231	3.231	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232	3.232
Tomgang	156	134	107	120	90	51	72	65	76	77
Tomgang i %	4,8%	4,1%	3,3%	3,7%	2,8%	1,6%	2,2%	2,0%	2,4%	2,4%

Selskabets driftsresultat viser fortsat en stabil udvikling og med en tilfredsstillende udlejning og en tomgang på ca. 2,4 %, hvilket er tilfredsstillende, og lavere end sammenlignelige selskaber.

LEDELSESBERETNING

Udvikling i tomgang i investeringsbyer.



I Slesvig ejer selskabet over 1.190 lejligheder, og antallet af ledige lejligheder er 57 mod 59 forrige år, og genudlejning forløber meget tilfredsstillende. I Slesvig er der udarbejdet en plan for yderligere udlejning og den forløber tilfredsstillende.

I Lübeck, hvor selskabet besidder over 1.236 lejligheder er der 13 ledige lejemål. Udlejningen har i årevis været høj og stabil.

I Heide råder selskabet over 644 lejligheder og 1 lejlighed er ikke lejet ud.

I Lensahn rådes der over 162 lejligheder, og her er 6 lejligheder uændret tomme.

Selskabets investeringsplaner gennemgås løbende med selskabets forvalter, hvor vedligeholdelses- og investeringsplaner vurderes. Den samlede investeringsramme ligger på 2,5 mio. EUR pr. år

LEDELSESBERETNING

Driftsmæssig regnskabsudvikling

	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014	2015
Bruttoleje	10.111	10.251	10.504	10.520	10.671	10.810	11.019	11.237	11.368	11.634
Tomgangsleje	723	679	653	536	495	447	363	465	390	405
Nettoleje	9.388	9.572	9.851	9.984	10.176	10.363	10.656	10.772	10.978	11.229
Vedligeholdelse	2.229	2.006	1.549	1.500	1.479	1.642	1.615	1.778	1.743	1.708
Forvalter	919	992	1.014	1.003	871	889	912	1.090	1.107	1.135
Øvrige omkostninger	775	835	624	757	685	666	966	617	789	1.068
Resultat før renter	5.465	5.739	6.664	6.724	7.141	7.166	7.163	7.286	7.339	7.318
Renteudgifter	3.563	3.861	3.896	3.336	3.220	3.043	3.092	2.324	4.662	1.101
Kursregulering	0	0	-411	-39	-2.263	-999	-656	311	0	0
Resultat før værdiregulering	1.902	1.878	2.357	3.349	1.658	3.124	3.415	5.273	2.677	6.217
Værdiregulering ejendomme	-1.086	-872	1.594	95	1.588	0	0	0	-85	24.679
Årets resultat	816	1.006	3.951	3.444	3.246	3.124	3.415	5.273	2.592	30.896

*Oversigten over den driftsmæssige regnskabsudvikling for årene 2006-2013 er ikke korrigeret for den fundamentale fejl omkring den regnskabsmæssige behandling af selskabets renteswap.

Udvikling i nettoleje

Den tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 2015 for tiende år i træk har konstateret en stigende nettoleje, der udgør 11.229 TEUR. Tomgangslejen på 405 TEUR viser den manglende lejeindtægt som selskabet ville modtage ved fuld udlejning.

Udvikling i større omkostninger

Vedligeholdelse andrager 1.708 TEUR og dækker løbende vedligeholdelse af bygninger og lejligheder, samt renovering af lejligheder. Tallet er på niveau med tidligere år, og i overensstemmelse med den aftalte ramme. Selskabets forvalteromkostninger udgør 1.135 TEUR, der dækker egentlig forvaltning og udlejning.

Forvalterhonoraret udgør en fast procentdel af nettolejen.

Tab på lejere udgør 383 TEUR og er steget med 50 TEUR i forhold til sidste år. Leje af grunde (Erbauzinsen) udgør 128 TEUR. Driftsomkostninger til tomme lejemål udgør 112 TEUR og er faldet med 76 TEUR i forhold til sidste år.

Resultat før renter og værdiregulering

Resultat før renter udgør 7.318 TEUR mod 7.339 TEUR året før.

Netto finansielle poster

Netto finansielle poster udgør 1.101 TEUR mod 4.662 TEUR året før.

LEDELSESBERETNING

Årets resultat

Årets resultat udgør 30.896 TEUR mod 2.592 TEUR året før, idet der er indtægtsført en værdiregulering af ejendomme på 24.679 TEUR til dagsværdi 154.490 TEUR.

Selskabets bestyrelse har nøje vurderet udviklingen på det tyske ejendomsmarked, og har indhentet vurdering fra FAKT valuarer. FAKT har vurderet ejendommene til 154, 49 mio. EUR, og bestyrelsen har besluttet sig for at følge den uafhængige valuars vurdering.

Udvikling i selskabets balance

Samlede aktiver

Selskabets samlede aktiver udgør 155,0 mio. EUR.

Selskabets investeringsejendomme udgør 154,5 mio. EUR.

Likvide beholdninger udgør 279 TEUR.

Væsentlige passiver

Udvikling i egenkapital

Selskabets egenkapital udgør 72,8 mio. EUR, hvilket er en stigning på 27,9 mio. EUR i forhold til året før.

Stigningen svarer til årets resultat 30,9 mio. EUR med fradrag af udlodning i 2015 2.400 TEUR til kommanditisterne og fradrag af negativ værdiregulering af renteswaps på 612 TEUR.

Langfristet gæld

Den langfristede gæld udgør 80.202 TEUR, hvoraf den variabelt forrentede gæld udgør 71.244 TEUR. Af den langfristede gæld forfalder 1.372 TEUR til betaling det kommende år.

Rente risici

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved at anvende renteswaps med hovedstol på 40.000 TEUR, der ændrer den variable rente til betaling af en fast rente.

En ændring af markedsrenten på +0,5% vil betyde 156 TEUR større prioritetsrenter, 153 TEUR mindre differencerente på renteswaps, samt at den negative dagsværdi af renteswaps reduceres med 892 TEUR.

En ændring af markedsrenten på -0,5% vil betyde 156 TEUR mindre prioritetsrenter, 153 TEUR større differencerente på renteswaps, samt at den negative dagsværdi af renteswaps stiger med 2.190 TEUR.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder skøn over ejendommens fremtidige pengestrømme og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige pengestrømme er skønnet på grundlag af egne erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er fastsat på grundlag af kendskab til markedet, ejendommens karakter, samt hvad en ekstern investor vurderes at ville kræve i afkast på ejendommene.

LEDELSESBERETNING

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets jendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 3,04% og 7,8 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,25% giver en dagsværdi på 154 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 141 mio. EUR henholdsvis 171 mio. EUR.

Årets tab af leje vedrørende ledige lejemål 405 TEUR andrager 3,5% af den mulige leje. En stigning til 5,5% vil betyde et tab af leje på 640 TEUR og et fald til 1,5% vil betyde et tab på leje på 175 TEUR.

Begivenheder efter regnskabsårets slutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Danske Immobilen for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af hoved- og nøgletal, ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse i klasse C.

Årsrapporten er aflagt i EURO.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører overordnet, at årsrapporten ikke længere aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder. Som beskrevet i første afsnit, aflægges årsrapporten for 2015 efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover medfører ændringen, at gæld vedrørende investeringsejendomme fremadrettet indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstallene i forbindelse med denne ændring.

Selskabet har også valgt at ændre præsentationen af forbrugsregnskaber med lejerne, så forbrugsregnskaber fremadrettet præsenteres som et nettobeløb mod tidligere bruttobeløb. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen betyder at balancesummen for 2015 er formindsket med EUR 6.115.818. For 2014 er balancesummen formindsket med EUR 6.215.977. For både 2015 og 2014 har ændringen ingen effekt haft på årets resultat og egenkapitalen.

Fundamentale fejl i tidligere år

I forbindelse med at en renteswap indfries i 2015 bliver ledelsen opmærksom på, at der historisk ikke har været tale om en effektiv sikring af fremtidige pengestrømme. De årlige værdireguleringer af renteswappen skulle derfor have været ført direkte i resultatopgørelsen i stedet for på egenkapitalen. Dette har imidlertid ingen effekt på egenkapitalen og balancesummen primo 2015. Men rettelsen har påvirket resultatet for 2014 negativt med EUR 2.578.047. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære poster, der er købt i fremmed valuta omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Dagsværdien opgøres på grundlag af observerbare markedsdata.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede pengestrømme realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer i de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter anses som handelsbeholdninger og indregnes derfor til dagsværdi i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesudgifter, honorar til tysk forvalter, tab på lejere, drifts- og varmeomkostninger vedr. tomme lejligheder og andre omkostninger vedr. udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen på regnskabsposten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab af værdipapirer og sikringsinstrumenter, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta. Herudover indregnes amortisering af finansielle gældsforpligtelser.

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

Skatter

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtig. Derfor er der ikke medtaget hverken skatter eller udskudt skat i årsrapporten.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indgår til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for en forventet tomgangsleje samt forventede omkostninger til større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder m.m.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ledelse har besluttet, at der hvert år indhentes en ekstern valuar vurdering af samtlige selskabets ejendomme. De eksterne vurderinger sammenholdes med selskabets egen afkastmodel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som værdireguleringer, hensættelser samt ændring i driftskapitalen og rentebetalinger og -udbetalinger mv. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således :

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gnsn. balancesum}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gnsn. egenkapital}}$

RESULTATOPGØRELSE I EUR	Note	2015	2014
Lejeindtægter		11.228.735	10.978.499
Ejendomsomkostninger		-3.565.951	-3.522.917
Andre eksterne omkostninger.....		-202.063	-66.719
Bruttoresultat		7.460.721	7.388.863
Personaleomkostninger	1	-142.687	-49.532
Resultat før finansielle poster og værdireguleringer.....		7.318.034	7.339.331
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	24.679.098	-84.976
Finansielle indtægter		592.377	98.232
Finansielle omkostninger		-1.693.141	-4.760.156
Årets resultat.....		30.896.368	2.592.431
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		30.896.368	2.592.431
Disponeret i alt.....		30.896.368	2.592.431

BALANCE PR. 31. DECEMBER I EUR	Note	2015	2014
AKTIVER			
Investeringsejendomme.....		154.490.000	128.800.609
Materielle anlægsaktiver	3	154.490.000	128.800.609
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		154.490.000	128.800.609
Tilgodehavende husleje.....		254.667	348.803
Andre tilgodehavender.....		23	12.600
Tilgodehavender i alt.....		254.690	361.403
Likvide beholdninger.....		278.525	6.811.839
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		533.215	7.173.242
AKTIVER I ALT		155.023.215	135.973.851

BALANCE PR. 31. DECEMBER I EUR	Note	2015	2014
PASSIVER			
Kommanditkapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		52.807.813	24.923.583
EGENKAPITAL I ALT	4	72.807.813	44.923.583
Gæld til realkreditinstitutter		70.244.478	71.092.127
Offentlig støttede lån		8.585.594	8.958.071
Gæld til pengeinstitutter		0	291.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	78.830.072	80.341.979
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.371.577	1.423.494
Gæld til pengeinstitutter		0	68.876
Modtagne forudbetalinger fra lejere		394.908	363.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.987	317.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.018	0
Anden gæld		1.204.840	8.535.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.385.330	10.708.289
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		82.215.402	91.050.268
PASSIVER I ALT		155.023.215	135.973.851
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Finansielle instrumenter	9		

PENGESTRØMSOPGØRELSE I EUR		2015	2014
Årets resultat.....		30.896.368	2.592.431
Reguleringer	10	-23.556.334	4.767.900
Ændring i driftskapital	11	430.287	-1.630.042
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		7.770.321	5.730.289
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter		113.955	98.232
Betalte renteomkostninger og indfrielse af renteswapaftaler		-9.443.474	-2.182.109
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-1.559.198	3.646.412
Køb af materielle anlægsaktiver		-786.001	-355.176
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-786.001	-355.176
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter		-73.058.955	-989.748
Optagelse af lån i realkreditinstitutter		71.991.200	0
Afdrag på offentlig støttede lån.....		-401.293	-375.940
Afdrag på gæld til pengeinstitutter		-319.067	-26.828
Udloddet til kommanditisterne		-2.400.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.188.115	-1.392.516
Årets pengestrømme.....		-6.533.314	1.898.720
Likvider 1. januar		6.811.839	4.913.119
LIKVIDER 31. DECEMBER		278.525	6.811.839

NOTER I EUR	2015	2014		
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	126.314	48.553		
Vederlag til bestyrelsen	15.665	0		
Andre omkostninger til social sikring	708	675		
Øvrige personaleomkostninger.....	0	304		
I alt.....	142.687	49.532		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	1		
2. Værdireguleringer				
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	24.903.390	0		
Værdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....	-224.292	-84.976		
I alt.....	24.679.098	-84.976		
3. Materielle anlægsaktiver				
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	125.500.840			
Tilgang i året.....	786.001			
Kostpris 31. december 2015.....	126.286.841			
Værdireguleringer 1. januar 2015.....	3.299.769			
Årets værdireguleringer	24.903.390			
Værdireguleringer 31. december 2015	28.203.159			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	154.490.000			
4. Egenkapital				
			Kommandit- kapital	Overført resultat
				I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	20.000.000	24.923.583		44.923.583
Årets resultat.....	0	30.896.368		30.896.368
Udlodning i året.....	0	-2.400.000		-2.400.000
Regulering af sikringsinstrumenter	0	-612.138		-612.138
Egenkapital 31. december 2015	20.000.000	52.807.813		72.807.813
5. Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	71.243.578	999.100	70.244.478	66.211.140
Offentlig støttede lån.....	8.958.071	372.477	8.585.594	6.807.244
I alt.....	80.201.649	1.371.577	78.830.072	73.018.384

NOTER I EUR

6. Eventualforpligtelser

Lejebetaling vedr. bygninger på lejet grund (Erbauzinsen) udgør ca. t. EUR 128 årligt.

Kontrakt med tysk ejendomsadministrator om forvaltning af ejendomme kan opsiges med 18 måneders varsel.

Honoraret i opsigelsesperioden udgør t. EUR 1.703 ved uændret lejeindtægt.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, offentligt støttede lån og pengeinstitutter er der givet sikkerhed i ejendommene med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på t.EUR 154.490 samt likvider 147 t.EUR.

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal.

Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendomme.

Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på afkastkrav på mellem 3,04% og 7,8 %. Den gennemsnitlige afkastprocent på 5,25% giver en dagsværdi på 154 mio. EUR. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% giver en dagsværdi af ejendommene på 141 mio. EUR henholdsvis 171 mio. EUR.

Årets tab af leje vedrørende ledige lejemål 405 TEUR andrager 3,5% af den mulige leje. En stigning til 5,5% vil betyde et tab af leje på 640 TEUR og et fald til 1,5% vil betyde et tab på leje på 175 TEUR.

9. Finansielle instrumenter

Til delvis sikring af rente på variabelt forrentede prioritetslån med hovedstol på 71 mio. EUR er der indgået renteswaps med restgæld på 40 mio. EUR.

Pr. 31/12 2015 har de en negativ markedsværdi på 612 t. EUR, der er indregnet under anden gæld.

NOTER I EUR	2015	2014
10. Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Finansielle indtægter	-592.377	-98.232
Finansielle omkostninger	1.693.141	4.760.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.903.390	0
Dagsværdiregulering af gæld	224.292	84.976
Andre reguleringer	22.000	21.000
I alt.....	-23.556.334	4.767.900
 11. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender.....	84.713	355.931
Ændring i kortfristet gæld.....	345.574	-1.985.973
I alt.....	430.287	-1.630.042