

**K/S Johannisstrasse, Osnabrück**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 41 89 88

**Årsrapport 2015**  
*Geschäftsbericht 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. maj 2016

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 25. Mai 2016  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Kent Hoeg Sørensen**  
*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger..... 2

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning..... 3

*Bericht der Unternehmensleitung*

Den uafhængige revisors erklæring..... 4-6

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

Ledelsesberetning..... 7

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis..... 8-11

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse..... 12

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance..... 13-14

*Bilanz*

Noter..... 15-21

*Anhang*

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

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

# Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

## **Selskabet** *Gesellschaft*

K/S Johannisstrasse, Osnabrück  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 41 89 88  
*CVR-Nr.:*  
Stiftet: 31. oktober 2003  
*Gegründet:* 31. Oktober 2003  
Hjemsted: Aalborg  
*Sitz:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

## **Bestyrelse** *Aufsichtsrat*

Kent Hoeg Sørensen, formand/Vorsitzender  
Anders Peder Holm-Pedersen

## **Komplementar** *Komplementär*

Osnabrück 2003 ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

## **Revision** *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 77 12 31

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Johannisstrasse, Osnabrück. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Johannisstrasse, Osnabrück für das Jahr 2015. Der Aufsichtsrat erklärt:*

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Lagebericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 25. maj 2016

*Aalborg, 25. Mai 2016*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

---

Kent Hoeg Sørensen  
Formand/*Vorsitzender*

---

Anders Peder Holm-Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

**Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Johannisstrasse, Osnabrück**

**An den Komplementär und die  
Kommanditisten der K/S Johannisstrasse,  
Osnabrück**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Johannisstrasse, Osnabrück for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 fejl-information, 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 vores revision 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.

## **VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Johannisstrasse, Osnabrück für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

## **Die Verantwortung die Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.*

## **Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

*Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Diese Normen und Anforderungen verlangen, dass wir ethischen Anforderungen genügen, sowie so planen und durchführen, dass wir ein hohes Maß an Sicherheit dafür erzielen, ob der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthält.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

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 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Eine Prüfung enthält die Ausführung von Prüfungshandlungen zum Erzielen von Prüfdokumentation für die im Jahresabschluss enthaltenen Beträge und Informationen. Die gewählten Prüfungshandlungen hängen von der Einschätzung des Prüfers ab, hierunter die Beurteilung der Risiken für im Jahresabschluss befindliche wesentliche fehlerhafte Information, ohne Rücksicht darauf, ob sie Veruntreuungen oder Fehlern zuzuordnen sind. Bei der Risikobewertung erwägt der Prüfer interne Kontrolle, die für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, relevant ist. Der damit verbundene Zweck besteht darin, Prüfungshandlungen zu gestalten, die den Umständen nach angemessen sind, aber nicht eine Schlussfolgerung über die Effizienz der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst ferner die Beurteilung, ob die von der Geschäftsleitung vorgenommene Wahl von angewandten Rechnungslegungspraxis passend ist, ob die rechnungsmäßigen Bewertungen die Geschäftsleitung angemessen sind, sowie eine Bewertung der gesamten Präsentation des Jahresabschlusses.*

*Nach unserer Überzeugung ist die erreichte Prüfdokumentation ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.*

*Die Prüfung hat keinen Anlass zu keinen Einwendungen gegeben.*

## **Schlussfolgerung**

*Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 25. maj 2016

*Aalborg, 25. Mai 2016*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

## ERKLÄRUNGEN ÜBER DEN BERICHT DES VORSTANDES

*Wir haben die Lagebericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.*

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og drive udlejningsvirksomhed med tyske ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparing med et afkast, der overstiger andre sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem at eje, udleje, administrere samt på sigt udvikle ejendommen.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet. Årets resultat er højere end forventet som følge af positiv påvirkning af nettodagsværdireguleringen af ejendom.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Hauptgeschäftstätigkeiten

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist der Besitz, die Entwicklung und der Betrieb von Vermietungstätigkeit mit deutschen Immobilien und damit verwandten Tätigkeiten.*

*Ziel der Gesellschaft ist eine langfristige, nicht die Liquidität belastende und stabile Ansparung mit einem Gewinn, der andere vergleichbare Ansparungsformen darunter Rentenansparung übersteigt. Dieses Ziel soll durch Besitz, Vermietung, Verwaltung und langfristige Entwicklung der Immobilie erreicht werden.*

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

*Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2015, vollständig vermietet. Das Jahresergebnis ist besser als erwartet auf Grund des positiven Einflusses der Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie.*

*Für 2016 wird ein positives Ergebnis erwartet.*

*Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.*

## Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung des Geschäftsjahres eingetreten sind

*Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.*



# Anvendt regnskabspraxis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for K/S Johannisstrasse, Osnabrück for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*Der Jahresbericht für K/S Johannisstrasse, Osnabrück für 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraxis som sidste år.

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### **Generelt om indregning og måling**

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

### **Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

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

*Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.*

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

*Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.*

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

*Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.*

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

*Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresabschluss bekannte Umstände be- oder entkräftet wurden.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Generell

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

### Fair Value-Bewertung von Immobilien

*Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und -aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.*

### Steuern

*Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi, og opgøres på baggrund af vurderingsrapport foretaget af ekstern sagkyndig.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Der indregnes ikke renter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Bilanz

#### Sachanlagen

Die Investitionen in Immobilien mit dem Ziel, Gewinne aus dem investierten Kapital in Form von laufenden Betriebserträgen und/oder Kapitalgewinnen durch Weiterverkauf zu erzielen, werden nach den Vorschriften über Investitionsimmobilien erfasst und bewertet.

Investitionsimmobilien werden zum beizulegenden Zeitwert berechnet, der durch ein Gutachten eines externen Sachverständigen bestimmt wird.

Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wobei positive Nettoberichtigungen, zuzüglich/abzüglich Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten, auf das Eigenkapital unter "Rückstellung für beizulegenden Zeitwert der Finanzanlagen" gebunden/ausgewiesen werden. Die Immobilie wird im Anschaffungsjahr nicht berichtet, da sie schätzungsweise dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich.

Keine Zinsen werden erfasst.

#### Forderungen

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

#### Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

### **Verbindlichkeiten**

*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.*

### **Umrechnung von Fremdwährung**

*Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

*Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.*

*Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.*

*Anlagevermögen, das in Fremdwährung erworben wurde, wird zum Kurs des Anschaffungszeitpunktes bewertet.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Bruttoverdienst</i>		<b>4.074.065</b>	<b>4.317.816</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	2.974.250	-18.542.074
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>7.048.315</b>	<b>-14.224.258</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	727	56.257
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-1.806.251	-775.583
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>5.242.791</b>	<b>-14.943.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		5.242.791	-14.943.584
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>5.242.791</b>	<b>-14.943.584</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		41.043.750	38.069.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	<b>5</b>	<b>41.043.750</b>	<b>38.069.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>41.043.750</b>	<b>38.069.500</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		20.136	0
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>20.136</b>	<b>0</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>3.925.889</b>	<b>230.495</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>3.946.025</b>	<b>230.495</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>44.989.775</b>	<b>38.299.995</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		13.747.649	13.747.649
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		4.299.191	-943.600
<b>Egenkapital.....</b> <i>Eigenkapital</i>	<b>6</b>	<b>18.046.840</b>	<b>12.804.049</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	7	14.925.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>14.925.000</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	7.462.500	25.233.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		10.392	0
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen</i>		4.425.516	131.833
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		119.527	130.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>12.017.935</b>	<b>25.495.946</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>26.942.935</b>	<b>25.495.946</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Passiva</i>		<b>44.989.775</b>	<b>38.299.995</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	9		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Nahe stehende Personen</i>	10		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendom/ejendomme.

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilie(n), besteht.*

### Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af vurderingsrapport udarbejdet af ekstern sagkyndig.

### Bewertung des Immobilienwertes

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wird durch ein Gutachten eines externen Sachverständigen vorgenommen.*

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

*Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

*Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.*

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

*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.*



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

### **Going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom, hvor 1. prioritetslånet kan opsiges med 3 måneders varsel.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabet har en kortfristet gæld til dets moderselskab. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at den finansielle støtte fra moderselskabet opretholdes. Selskabet har modtaget tilsagn om finansiell støtte fra moderselskabet frem til 1. januar 2017.

*Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorzusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.*

### **Going Concern**

*Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft wo das erstrangige Darlehen eine Kündigungsfrist von drei Monaten hat.*

*Es gibt keine Indikation dafür, dass die Banken die Darlehen kündigen wollen. Die Geschäftsleitung erwartet daher, dass die gegenwärtige Darlehensfinanzierung zu unveränderten Bedingungen fortsetzen wird.*

*Die Gesellschaft hat kurzfristige Schulden an die Muttergesellschaft. Der weitere Betrieb der Gesellschaft ist von der Aufrechterhaltung der finanziellen Unterstützung durch die Muttergesellschaft abhängig. Die Gesellschaft hat eine Zusage über finanzielle Unterstützung von der Muttergesellschaft bis zum 1. Januar 2017 erhalten.*

# Noter

## Anhang

	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.974.250	-18.542.074
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
	<b>2.974.250</b>	<b>-18.542.074</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	56.257
<i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	727	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>727</b>	<b>56.257</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Tilknyttede virksomheder.....	26.577	7.500
<i>Verbundene Unternehmen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.779.674	768.083
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>1.806.251</b>	<b>775.583</b>

# Noter

## Anhang

### 5 Investeringsejendomme

*Investitionsimmobilien*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investitions- immobilien</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	56.611.574
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2015</i>	
Tilgang.....	0
<i>Zugang</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>56.611.574</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-18.542.074
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	2.974.250
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-15.567.824</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>41.043.750</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2015</i>	

# Noter

## Anhang

### 6 Egenkapital

#### Eigenkapital

	<b>1/1-15 Årets resultat</b>		<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2015</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2015</i>
Kommanditkapital.....	25.000.000	0	25.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-11.252.351	0	-11.252.351
<i>Davon nicht geleistet</i>			
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>13.747.649</b>	<b>0</b>	<b>13.747.649</b>
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-943.600	5.242.791	4.299.191
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>12.804.049</b>	<b>5.242.791</b>	<b>18.046.840</b>
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.  
*250 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Osnabrück 2003 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Osnabrück 2003 ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

2015  
DKK

2014  
DKK

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

*Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.*

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:*

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	14.925.000	0
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>14.925.000</b>	<b>0</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	7.462.500	25.233.804
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>22.387.500</b>	<b>25.233.804</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2015</i>		

### 8 Eventualposter mv.

#### Eventualverbindlichkeiten u.a.

#### Kontraktlige forpligtelser

Modersekabet har indgået forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der i sin helhed er tidsbegrænset og uopsigelig. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalen opsiges med øjeblikkelig virkning. Honoraret består af en fast del og en variabel del. Den faste del udgør p.t. TDKK 218 årligt. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Properties GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 26.

#### Vertragliche Verpflichtungen

*Die Muttergesellschaft hat einen Verwaltungsvertrag mit Kristensen Fund & Asset Management A/S geschlossen, der im Großen und Ganzen zeitunbegrenzt und unkündbar ist. Bei wesentlichen Nichterfüllungen u.a kann der Vertrag mit augenblicklicher Wirkung gekündigt werden. Das Honorar besteht aus eine festes und eine variables Teil. Das feste Teil beträgt zur Zeit TDKK 218. Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Kristensen Immobilien GMBH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 26.*

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 3.000 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tEUR 5.500, samt transport i lejeindtægter og likvide beholdninger.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 3.000 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2015 TEUR 5.500 beträgt, sowie Abtretung der flüssigen Mittel und Mieterträge.*

## 10 Nærtstående parter

### *Nahe stehende Personen*

#### Koncernforhold

K/S Johannisstrasse, Osnabrück's moderselskab er K/S Kristensen Partners I, Aalborg, Danmark. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

#### *Konzernverhältnisse*

*Die Muttergesellschaft der K/S Johannisstrasse, Osnabrück's ist K/S Kristensen Partners I, Aalborg, Dänemark. Die Muttergesellschaft arbeitet die Geschäftsberichte aus, in denen die Gesellschaft als Tochter unternehmen einbezogen wird.*