



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi støber løsninger

K/S Falkensee
c/o Datea A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 28 29 40 85
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2016

(13 regnskabsår)

Jahresabschluss für 2016

(13. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 19. juni 2017

*Der Jahresabschluss wurde auf der
ordentlichen Hauptversammlung der
Gesellschaft am 19. juni 2017 vorgelegt
und genehmigt.*

Anders Stoltenberg
Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u> Seite
Påtegninger Vermerke	
Ledelsespåtegning Vermerk seitens der Geschäftsführung	1
Den uafhængige revisors erklæring Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer	2-5
Ledelsesberetning Geschäftsbericht	
Kommanditselskabsoplysninger Informationen über die Kommanditgesellschaft	6
Ledelsesberetning Geschäftsbericht	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016 Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2016	
Anvendt regnskabspraksis Angewandte Bilanzierungsmethoden	10-12
Resultatopgørelse Gewinn- und Verlustrechnung	13
Balance Bilanz	14-15
Noter Anmerkung	16-19

Ledelsespåtegning
Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2016 for K/S Falkensee.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 für die K/S Falkensee (dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz zur Erstellung von Jahresabschlüssen erstellt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Unserer Meinung nach gibt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage wider. Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Aufstellung über die Anliegen, mit denen sich der Bericht befasst.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Lyngby, den 9. juni 2017
Lyngby, den 9. Juni 2017

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Kenneth Ancker Jørgensen
(formand)
(Vorsitzender)

Ulrik Høyer Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Erklärungen de selvsändigen wirtscharftspüfers

Til kapitalejerne i K/S Tysk Ejendomsinvest IV
Für die Kapitaleigentümer der K/S Tysk EjendomsInvest IV (dänische KG)

Afkræftende konklusion

Negative Schlussfolgerung

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falkensee for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter: Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Wir haben den Jahresbericht der K/S Falkensee für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2016 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz, der Eigenkapitalaufstellung und den Noten überprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydelige forhold, der er beskrevet i 'Grundlaget for afkræftende konklusion', ikke giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Wir sind davon überzeugt dass der Jahresabschluss, Folge der in der Basis für die 'Negative Schlussfolgerung', nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der finanziellen Positionen per 31. Dezember 2016 gibt und das das Ergebnis der Tätigkeiten der Gesellschaft und die Geldflüsse für das Bilanzjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 mit dem geltenden dänischen Buchführungsgesetzen übereinstimmen.

Grundlag for afkræftende konklusion

Grundlage für die negative Schlussfolgerung

Kommanditselskabets ledelse er i proces omkring lejekontrakter og en langsigtet finansieringsaftale med henvisning til note 4. På nuværende tidspunkt er der usikkerhed herom og der er således væsentlig tvivl om kommanditselskabets fortsatte drift. Der er således betydelige risici for om kommanditselskabet er i stand til at indfri gældsforpligtelser ved realisering af ejendommen ud fra ejendommens faktiske forhold på balancen dagen. Vi skal således tage forbehold her.

Kommanditgesellschaft Management wird ausgeführt um Mietvertrages und einer langfristige Finanzierungsvereinbarung in Bezug auf die Note 4. Der gibt unsicherheit derauf und gibt es erhebliche Zweifel an den weiteren Betrieb der Kommanditgesellschaft ist. So gibt es erhebliche Gefahr der Kommanditgesellschaft ist in der Lage, Schulden bei der Realisierung der Eigenschaft aus der Unterkunft tatsächlichen Verhältnisse am Bilanzstichtag zu erlösen. Deshalb müssen wir nehmen Reservierungen hier.

Kommanditselskabets ejendom er indregnet til 55,0 mio. kr., svarende til intern værdiansættelse. I forbindelse med vores revision har vi ikke kunne afdække værdiansættelsen af ejendommen. I tilfælde af at ejendommen må tvangsrealiseres på kort sigt skønnes det, at værdien vil være betydelig lavere. Der er også væsentlig usikkerhed forbundet med de udførte skøn. Vi tager således forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

Kommanditgesellschaft Immobilien werden zu 55,0 Mio. ausgewiesen. kr., danach vorbereiteten internen Bewertungsbericht. In Verbindung mit unserer Check auf den konnten wir nicht die Bewertung des Immobilienvermögens aufzudecken. Im Fall der periodischen Eigenschaft kann kurzfristig realisieren, wird geschätzt, dass der Wert erheblich geringer sein wird. Es gibt auch erhebliche Unsicherheit der Schätzungen. Wir unterliegen damit der Bewertung des Immobilienvermögens.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklringen des selbsndigen wirtschaftsprüfers - Fortsetzung

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for afkræftende konklusion.

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeföhrt. Unsere Verantwortung gem diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss“. Wir sind von der Kommanditgesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere negative Schlussfolgerung geeignet.

Ledelsens ansvar for rsregnskabet
Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et rsregnskab, 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.

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschluss, der gem dem dänischen Gesetz ber Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist auerdem verantwortlich fr interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen – sei es aufgrund von betrgerischen Machenschaften oder Irrtmern – als notwendig erachtet.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Kommanditgesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Kommanditgesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklärungen des selbständigen wirtschaftsprüfers - Fortsetzung

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.
Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Kommanditgesellschaft zu erlangen.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Kommanditgesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Kommanditgesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat
Erklæringer des selvstændigen wirtschafsprüfers - Fortsetzung

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.

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

Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.

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

Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine esentlichen Fehlinformationen gefunden.

København, den 9. juni 2017
Kopenhagen, den 9. Juni 2017

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Jensen
Statsautoriseret revisor

Kommanditselskabsoplysninger
Informationen über die Kommanditgesellschaft

Selskab:
Gesellschaft: K/S Falkensee
CVR-nr. 28 29 40 85
c/o Datea
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kgs. Lyngby

Hjemstedskommune:
Heimatgemeinde: Lyngby-Taarbæk
Lyngby-Taarbæk

Komplementar:
Komplementär: Komplementar Falkensee ApS
CVR-nr. 28 29 37 47
c/o Datea
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kgs. Lyngby

Bestyrelse
Aufsichtsrat : Kenneth Ancker Jørgensen, formand
Ulrik Høyer Hansen

Revision:
Revision: Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1 sal
DK - 2100 København Ø

Oversættelsesforbehold:
Übersetzungforbehalt: Den tyske del af dette dokument er en uofficiel
oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af
uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den
tyske oversættelse, har den danske tekst forrang.

*Der deutsche Teil dieses Textes ist eine inoffizielle
übersetzung der dänischen Original-fassung. Im falle einer
Abweichung zwischen dem dänischen Text und der
deutschen übersetzung, har der danische Text Gültigkeit.*

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter

Hauptaktivitäten

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der gewerblichen Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Bahnhofstrasse 68-72, Falkensee, Deutschland.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Das Eigentum ist vollständig vermietet.

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Der er i kommanditselskabet tegnet 26000 andele, fordelt på 5 Kommanditister

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 26000 Anteilen, verteilt auf 5 Kommanditisten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Investeringsejendom

Investitionsobjekt

Ejendommen er optaget til TDKK 54.992 baseret på samme EURO værdiansættelse som i årsrapporten for 2015. Ejendommen er fuldt udlejet og der forhandles løbende med lejerne om forlængelse og genforhandling af lejevilkår i takt med at de enkelte lejekontrakter nærmer sig tidspunktet for udløb og/eller forlængelse. I regnskabsåret har Stadt Falkensee offentliggjort, at der planlægges ændringer i den lokalplan (Bebauungsplan), der gælder for det område, hvor selskabets ejendom er beliggende. Dette medfører bl.a. væsentlige trafikale omlægninger og ændring af adgangs- og parkeringsforhold, der vil få betydning for selskabets ejendom og dennes lejere. Selskabets ledelse og rådgivere har deltaget i møde med Stadt Falkensee herom og har efterfølgende gjort indsigelse mod de påtænkte ændringer. Selskabets ledelse forventer, at der i løbet af 2017 vil finde en drøftelse sted med Stadt Falkensee om de påtænkte ændringer i lokalplanen, det endelige omfang heraf og konsekvenserne for selskabets ejendom. Det er vanskeligt på nuværende tidspunkt at vurdere, om de påtænkte trafikale omlægninger vil have en entydig positiv eller negativ virkning for selskabet. Efter en samlet vurdering har ledelsen besluttet, at optage ejendommen til samme værdi som i årsrapporten 2015.

Ledelsesberetning
Geschäftsbericht

Die Liegenschaft befindet sich auf TDKK 54.992 basiert auf der gleichen EURO Bewertung wie im Jahresbericht für 2015. Die Immobilie ist voll vermietet. Verhandlungen mit den Mietern werden durchgeführt um die Mietverträge zu erneuern und verlängern als die Zeitpunkte des Auslaufens oder Verlängerung herankommen. Während des Geschäftsjahres hat Stadt Falkensee bekannt gegeben, dass Änderungen in der Bebauungsplan, die auf dem Gebiet gelten, in dem die Immobilie der Kommanditgesellschaft sich befindet, geplant sind. Dadurch ergeben sich unter anderem erhebliche Verkehrsumleitungen und Änderung des Zugangs und der Parkplätze. Das Management der Kommanditgesellschaft und Berater haben in Besprechungen mit Stadt Falkensee teilgenommen und nachfolgend hat das Management widerspruch gegen die Änderungen eingelegt. Das Management erwartet für 2015, dass weitere Besprechungen mit Stadt Falkensee zu den vorgeschlagenen Änderungen in dem Bebauungsplan geführt werden sollen. Es ist in diesem Stadium schwierig zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Verkehrsänderungen eine klare positive oder negative Auswirkung haben wird. Nach einer Gesamtbeurteilung hat das Management beschlossen, die Immobilie auf den gleichen Wert wie im Geschäftsbericht 2015 aufzunehmen.

Going concern

Bestræbelserne på at opnå en ny langsigtet finansiering fortsættes i 2017.

Die Suche nach einem neuen langfristige Refinanzierung wird im Jahr 2017 weitergeführt.

Der er naturligvis usikkerhed omkring ovenstående. Usikkerheden har ligeledes betydning for selskabets evne til få ejendommen finansieret med en ny bankforbindelse.

Selbstverständlich besteht eine Unsicherheit im Bezug auf obenstehende Verhandlungen. Eine Unsicherheit die Bedeutung für die Finanzierung mit einer neuen Bank hat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Kommanditselskabet forventer et positivt resultat for 2016 og indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Es gab nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorfälle, die die finanzielle Situation der Gesellschaft wesentlich beeinflussen konnten. Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2016 ein positives Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK. 66.249 mod DKK -137.268 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -4.829.211

Årets resultat anses på baggrund heraf for utilfredsstillende.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.16 - 31.12.16 zeigt ein Ergebnis von DKK 177.693 verglichen mit DKK -137.268 für den Zeitraum 01.01.15 - 31.12.15. Die Bilanz weist ein Eigenkapital von DKK -4.717.767.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag
Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Falkensee for perioden 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 für die K/S Falkensee wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret nye og ændrede præsentations - og oplysningskrav, som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*Die Gesellschaft hat ab 01. Januar 2016 gem. Gesetz Nr. 738 vom 01. Juni 2015 neue Präsentations- und Informationsverpflichtungen implementiert.
Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr nicht verändert.*

Resultatopgørelsen
Gewinn- und Verlustrechnung

Indtægtskriterium
Einnahmekriterien

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.
Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.

Andre eksterne omkostninger
Weitere externe Kosten

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Wertanpassung von Investitionsobjekt

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Wertanpassung des Anlagevermögens ist die Änderung des Immobilienwertes sowie die Amortisierung des dazugehörige Darlehns.

Finansielle poster
Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen ethalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungskorrekturen.

Skat
Steuern

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Balancen
Bilanz

Ejendom
Immobilie

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Die Immobilie wird mit dem Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.

Tilgodehavender
Forderungen

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die gewöhnlich auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Latente Ertragsvermögen, Aktiva

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vorauszahlungen unter Vermögenswerten gehören Vorauszahlungen-Aufwendungen auf die folgenden Jahre.

Gæld
Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages aufgenommen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die gewöhnlich auf den Nominalwert.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Resultatfordeling og andel i egenkapital
Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.

Omregning af fremmed valuta.
Umrechnung von Fremdwährung.

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

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

Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanziellen Posten“ eingeregnet.

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2016

*Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2016*

Note	2016	2015
Anmerkung	DKK	DKK
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	4.640.755	4.603.198
Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-639.462	-571.076
Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	-738.778	-730.307
Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>	3.262.515	3.301.815
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Wertanpassung von investitionenaktiva</i>	0	0
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	3.262.515	3.301.815
Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	17.454	-9.973
Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	<u>-3.213.720</u>	<u>-3.429.110</u>
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	<u><u>66.249</u></u>	<u><u>-137.268</u></u>

Balance pr. 31. december 2016
 Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note		2016 DKK	2015 DKK
Anmerkung		<u> </u>	<u> </u>
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
1	Investeringsejendom	54.992.145	55.200.000
	Investitionsobjekt		
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.992.145</u>	<u>55.200.000</u>
	Anlagevermögen gesamt		
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Tilgodehavende fra salg og tjensteydelser	50.145	93.755
	Forderungen		
	Tilgodehavende moms	24.158	11.365
	Umsatzsteuerfordering		
	Andre tilgodehavender	<u>93.427</u>	<u>75.619</u>
	Andere Forderungen		
		<u>167.730</u>	<u>180.739</u>
	Likvide beholdninger	<u>274.499</u>	<u>200.280</u>
	Liquide Mittel		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>442.229</u>	<u>381.019</u>
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	<u>55.434.374</u>	<u>55.581.019</u>
	Aktiva gesamt		

Balance pr. 31. december 2016
 Bilanz per. 31. Dezember 2016

Note	2016	2015
Anmerkung	DKK	DKK
Egenkapital		
Eigenkapital		
2 Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	7.588.676	7.588.676
Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	<u>-12.417.887</u>	<u>-12.484.136</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>-4.829.211</u>	<u>-4.895.460</u>
Langfristet gæld		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	59.620.111	60.017.778
Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	<u>179.673</u>	<u>181.862</u>
3 Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>59.799.784</u>	<u>60.199.640</u>
Kortfristet gæld		
Kortfristige Verbindlichkeiten		
Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	0	0
Levarandører af varer og tjenesteydelser <i>Lieferanten von Waren und Dienstleistungen</i>	<u>463.801</u>	<u>276.839</u>
Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>463.801</u>	<u>276.839</u>
Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>60.263.585</u>	<u>60.476.479</u>
Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u>55.434.374</u>	<u>55.581.019</u>
4 Usikkerheder om forsat drift (going concern) <i>Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)</i>		
5 Usikkerheder ved indregning og måling <i>Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung</i>		
6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

Noter
Anmerkung

1	Aktiver der måles til dagsværdi <i>Aktiva zum beizulegenden Zeitwert bewertet,</i>	Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i>
	Anskaffelsessum primo <i>Anschaffungskosten, Anfang</i>	<u>65.468.000</u>
	Anskaffelsessum ultimo <i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>	<u>65.468.000</u>
	Værdiregulering primo <i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>	-10.268.000
	Værdiregulering i året (kursregulering) <i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>	<u>-207.855</u>
	Værdiregulering i alt pr. 31/12-2016 <i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2016</i>	<u>-10.475.855</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Bilanzwert, Ultimo</i>	<u><u>54.992.145</u></u>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er fastlagt i henhold til intern værdiansættelsesrapport. Værdiansættelsen er som følge af ejendommens kompleksitet baseret på en række forudsætninger og skønsmæssige betragtninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12. ist vom Geschäftsführer und der Gesellschaftsverwalter festgesetzt. Verwendet wurde nach dem Zins-basierten Bewertungsmodell. Die Schätzungen basieren auf historische Daten und Annahmen, die als relevante richtwerte gesehen werden, die Annahmen sind Zur Zeit ungewiss und schwierig aber richtungweisend.

Noter
Anmerkung

2	Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	
	Kontant indskud i årets primo <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	7.588.676
	Indskud opkrævet i året <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	0
	Tilbageført indskud, der ikke opkræves <i>Umgekehrt Einlagen nicht geladen</i>	<u>0</u>
	Kontant del af kommanditkapital ultimo <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	<u>7.588.676</u>
	Overført resultat pr. 1. januar 2016 <i>Vorgetragenenes Ergebnis, 1. Januar 2016</i>	-12.484.136
	Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<u>66.249</u>
	Overført resultat i alt <i>Übertragenenes Ergebnis gesamt</i>	<u>-12.417.887</u>
	Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>-4.829.211</u></u>

Noter
Anmerkung

3 Langfristet gæld
Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 0 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

4 Usikkerhed om forsat drift (going concern)
Unsicherheit in Bezug auf fortsetzen Betrieb (Going Concern)

Bestræbelserne på at opnå en ny langsigtet finansiering fortsættes i 2017.

Die Suche nach einem neuen langfristige Refinanzierung wird im Jahr 2017 weitergeführt.

Der er naturligvis usikkerhed omkring ovenstående. Usikkerheden har ligeledes betydning for selskabets evne til få ejendommen finansieret med en ny bankforbindelse.

Selbstverständlich besteht eine Unsicherheit im Bezug auf obenstehende Verhandlungen. Eine Unsicherheit die Bedeutung für die Finanzierung mit einer neuen Bank hat.

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Ejendommen er optaget til TDKK 54.992 baseret på samme EURO værdiansættelse som i årsrapporten for 2015. Ejendommen er fuldt udlejet og der forhandles løbende med lejerne om forlængelse og genforhandling af lejevilkår i takt med at de enkelte lejekontrakter nærmer sig tidspunktet for udløb og/eller forlængelse. I regnskabsåret har Stadt Falkensee offentliggjort, at der planlægges ændringer i den lokalplan (Bebauungsplan), der gælder for det område, hvor selskabets ejendom er beliggende. Dette medfører bl.a. væsentlige trafikale omlægninger og ændring af adgangs- og parkeringsforhold, der vil få betydning for selskabets ejendom og dennes lejere. Selskabets ledelse og rådgivere har deltaget i møde med Stadt Falkensee herom og har efterfølgende gjort indsigelse mod de påtænkte ændringer. Selskabets ledelse forventer, at der i løbet af 2017 vil finde en drøftelse sted med Stadt Falkensee om de påtænkte ændringer i lokalplanen, det endelige omfang heraf og konsekvenserne for selskabets ejendom. Det er vanskeligt på nuværende tidspunkt at vurdere, om de påtænkte trafikale omlægninger vil have en entydig positiv eller negativ virkning for selskabet. Efter en samlet vurdering har ledelsen besluttet, at optage ejendommen til samme værdi som i årsrapporten 2015.

Die Liegenschaft befindet sich auf TDKK 54.992 basiert auf der gleichen EURO Bewertung wie im Jahresbericht für 2015. Die Immobilie ist voll vermietet. Verhandlungen mit den Mietern werden durchgeführt um die Mietverträge zu erneuern und verlängern als die Zeitpunkte des Auslaufens oder Verlängerung herankommen. Während des Geschäftsjahres hat Stadt Falkensee bekannt gegeben, dass Änderungen in der Bebauungsplan, die auf dem Gebiet gelten, in dem die Immobilie der Kommanditgesellschaft sich befindet, geplant sind. Dadurch ergeben sich unter anderem erhebliche Verkehrsumleitungen und Änderung des Zugangs und der Parkplätze. Das Management der Kommanditgesellschaft und Berater haben in Besprechungen mit Stadt Falkensee teilgenommen und nachfolgend hat das Management widerspruch gegen die Änderungen eingelegt. Das Management erwartet für 2015, dass weitere Besprechungen mit Stadt Falkensee zu den vorgeschlagenen Änderungen in dem Bebauungsplan geführt werden sollen. Es ist in diesem Stadium schwierig zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Verkehrsänderungen eine klare positive oder negative Auswirkung haben wird. Nach einer Gesamtbeurteilung hat das Management beschlossen, die Immobilie auf den gleichen Wert wie im Geschäftsbericht 2015 aufzunehmen.

6 Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Der er udstedt pant på 7.070.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 7.070.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Die Kommanditgesellschaft hat keine weiteren Eventualverpflichtungen, als die in der Immobilienbranche üblicher Weise vorkommenden