


K/S Falkensee
CVR-nr. 28 29 40 85
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2015
12. regnskabsår
Jahresabschluss für 2015
12. Geschäftsjahr

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{20/5} 2016

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am / 2016 vorgelegt und genehmigt


Kenneth Jørgensen

Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse *Inhaltsverzeichnis*

	<u>Side</u> <u>Seite</u>
Påtegninger	
Vermerke	
Ledespåtegning	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	2-5
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	
Ledelsesberetning	
Geschäftsbericht	
Selskabsoplysninger	6
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	7
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	
<i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2015</i>	
Anvendt regnskabspraksis	10-12
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	13
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	14-15
<i>Bilanz</i>	
Noter	16-22
<i>Anmerkung</i>	

Ledelsespåtegning

Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for K/S Falkensee.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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.

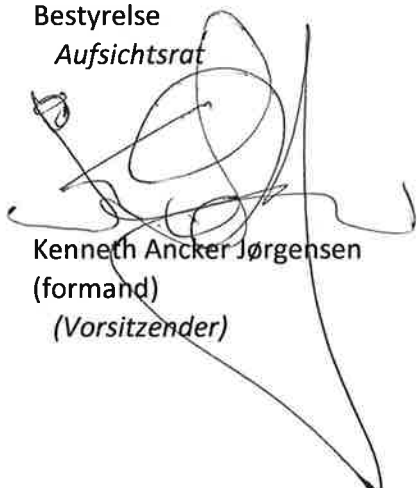
Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Lyngby, den 22. april 2016

Lyngby, den 22. April 2016

Bestyrelse

Aufsichtsrat



Kenneth Ancker Jørgensen
(formand)
(Vorsitzender)



Ulrik Høyer Hansen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Falkensee

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falkensee 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Kommanditselskabets ledelse er i proces omkring lejekontrakter og en langsigtet finansieringsaftale med henvisning til note 1. 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.

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.

Afkræftende konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Frederiksberg, den 22. april 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77 92 64 10

John Jensen

Statsautoriseret revisor

Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer

Für die Kapitaleigentümer der K/S Falkensee (dänische KG)

Wir haben den Jahresbericht der K/S Falkensee für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015 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.

Die Verantwortung für den Jahresabschluss seitens der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Erstellung des Jahresabschlusses und dass es in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften ein korrektes Bild abgibt. Diese Verantwortung umfasst die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses relevant erscheinen und ein korrektes Bild der Gesellschaft, ohne Fehlinformationen, abgeben. Außerdem beinhaltet das auch die Anwendung angemessener Bilanzierungsmethoden und eine buchungstechnische Beurteilung, die den Gegebenheiten Rechnung trägt.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers und die durchgeführte Revision

Es liegt in unserer Verantwortung ausgehend vom Jahresabschluss eine Schlussfolgerung über unsere Revision abzulegen. Die Überprüfung wurde in Übereinstimmung mit den internationalen Standard für ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung sowie dänischer Steuerberatergesetzgebung durchgeführt. Diese Grundsätze verlangen, dass wir die Überprüfung so vorbereiten und durchführen, dass ein Höchstmaß an Sicherheit erreicht wird, damit der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält.

Eine Revision umfasst Handlungen zur Erlangung von Nachweisen für Beträge und Informationen, die im Jahresabschluss genannt werden. Die gewählten Handlungen hängen von der Beurteilung des Wirtschaftsprüfers ab, hierunter die Risikobeurteilung in Bezug auf mögliche Fehlinformationen im Jahresabschluss, gleichgültig ob diese Fehlinformationen aus Hinterziehungen oder Fehler entstanden sein mögen. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Wirtschaftsprüfer die Durchführung von internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses seitens der Gesellschaft relevant sind, um ein korrektes Bild in Bezug auf die Gesellschaft abzugeben. Diese Maßnahme hat nicht zum Ziel, eine Beurteilung der Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Eine Revision umfasst außerdem eine Stellungnahme dazu, ob die von der Geschäftsführung angewandte Bilanzierungsmethoden zweckmäßig sind sowie einer gesamten Beurteilung des Jahresberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser negative Abschluss.

Lizenzbestimmungen**Basis für qualifizierte Meinung**

Kommanditgesellschaft Management wird ausgeführt um Mietvertrages und einer langfristige Finanzierungsvereinbarung in Bezug auf die Note 1. 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.

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.

Negative Schlussfolgerung

Wir sind davon überzeugt dass der Jahresabschluss, Folge der in der Basis für dig negative Schlussfolgerung, nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der finanziellen Positionen per 31. Dezember 2015 gibt und das das Ergebnis der Tätigkeiten der Gesellschaft und die Geldflüsse für das Bilanzjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 mit dem geltenden dänischen Buchführungsgesetzen übereinstimmen.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben gemäß dem Jahresabschlussgesetz den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen zusätzlich zu der vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Informationen im Lagebericht mit dem Jahresabschluss übereinstimmen. Wie sich aus der negativen Meinung nach ist es unserer Meinung nach, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Kommanditgesellschaft Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. 31. Dezember 2015.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskab: Gesellschaft:	K/S Falkensee CVR-nr. 28 29 40 85 c/o Datea Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Hjemstedskommune: Heimatgemeinde:	Lyngby-Taarbæk <i>Lyngby-Taarbæk</i>
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:	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK. -137.268 mod DKK - 9.775.295 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på -4.895.460.

Årets resultat anses på baggrund heraf for utilfredsstillende.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.15 - 31.12.15 zeigt ein Ergebnis von DKK -137.268 verglichen mit DKK -9.775.295 für den Zeitraum 01.01.14 - 31.12.14.

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von DKK -4.895.460.

Der er i regnskabsåret etableret ny første prioritet og kommanditselskabets lån er samlet hos én långiver.

Im Laufe des Jahres wurde eine neue erste Hypothek und die Kommanditgesellschaft Darlehen sind mit einem Kreditgeber konzentriert.

Ledelsen har genudlejet det næst største lejemål.

Die Geschäftsleitung hat die zweitgrößte Mietvertrag neuverhandelt.

Ledelsesberetning *Geschäftsbericht*

Ejendommen er optaget til TDKK 55.000 baseret på samme værdiansættelse som i årsrapporten for 2014. 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 2016 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 2014.

Die Liegenschaft befindet sich auf TDKK 55.000 basiert auf der gleichen Bewertung wie im Jahresbericht für 2014. 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 2016, 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 2014 aufzunehmen.

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

Bestræbelserne på at opnå en ny langsigtet finansiering fortsættes i 2016.

Die Suche nach einem neuen langfristige Refinanzierung wird im Jahr 2016 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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Falkensee for perioden 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 für die K/S Falkensee wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

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.

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 regnskabspraxis

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 finansiel 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“ eingerechnet.

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 2015

Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2015

Note		2015	2014
Anmerkung		DKK	DKK
2	Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	4.603.198	4.600.746
	Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-571.076	-436.032
	Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	-730.307	-646.363
	Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	3.301.815	3.518.351
	Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	-9.973	61
	Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	<u>-3.429.110</u>	<u>-3.015.251</u>
	Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>	-137.268	503.161
	Værdiregulering, ejendom <i>Wertanpassung, Immobilie</i>	<u>0</u>	<u>-10.278.456</u>
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	<u>-137.268</u>	<u>-9.775.295</u>

Balance pr. 31. december 2015

Bilanz per. 31. Dezember 2015

Note		2015	2014
Anmerkung		DKK	DKK
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
3	Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i>	55.200.000	55.000.000
	Anlægsaktiver i alt Anlagevermögen gesamt	55.200.000	55.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Tilgodehavende fra salg og tjensteydelser <i>Forderungen</i>	93.755	10.069
	Tilgodehavende moms <i>Umsatzsteuerforderung</i>	11.365	38.570
	Andre tilgodehavender <i>Andere Forderungen</i>	75.619	107.410
		180.739	156.049
	Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>	200.280	277.279
	Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	381.019	433.328
	Aktiver i alt Aktiva gesamt	55.581.019	55.433.328

Balance pr. 31. december 2015

Bilanz per. 31. Dezember 2015

Note		2015	2014
Anmerkung		DKK	DKK
	Egenkapital		
	Eigenkapital		
4	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	7.588.676	7.588.676
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenenes Ergebnis</i>	<u>-12.484.136</u>	<u>-12.346.868</u>
	Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>-4.895.460</u>	<u>-4.758.192</u>
	Langfristet gæld		
	Langfristige Verbindlichkeiten		
5	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	60.017.778	59.504.289
	Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	<u>181.862</u>	<u>168.915</u>
	Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>60.199.640</u>	<u>59.673.204</u>
	Kortfristet gæld		
	Kurzfristige 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>	276.839	518.316
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>276.839</u>	<u>518.316</u>
	Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>60.476.479</u>	<u>60.191.520</u>
	Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u>55.581.019</u>	<u>55.433.328</u>
1	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

Investerings ejendom
Investitionsobjekt

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.

Ejendommen er optaget til TDKK 55.000 baseret på samme værdiansættelse som i årsrapporten for 2014. 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 2016 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 2014.

1 Usikkerheder ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Investeringsejendom

Investitionsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich auf TDKK 55.000 basiert auf der gleichen Bewertung wie im Jahresbericht für 2014. 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 2016, 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 2014 aufzunehmen.

Vurdering af going concern

Bestræbelserne på at opnå en ny langsigtet finansiering fortsættes i 2016.

Die Suche nach einem neuen langfristige Refinanzierung wird im Jahr 2016 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.

Noter
Anmerkung

	2015 DKK	2014 DKK
2 Lejeindtægter		
Mieteinnahmen		
Nettoleje	<u>4.603.198</u>	<u>4.600.746</u>
Nettomiete		
3 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt		
Anskaffelsessum primo	65.468.000	
<i>Anschaffungskosten, Anfang</i>		
Tilgang i året	<u>0</u>	
<i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>		
Anskaffelsessum ultimo	<u>65.468.000</u>	
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	-10.468.000	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering i året (kursregulering)	<u>200.000</u>	
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2015	<u>-10.268.000</u>	
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2015</i>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>55.200.000</u></u>	
<i>Bilanzwert, Ultimo</i>		

Noter
Anmerkung

4 Egenkapital
Eigenkapital

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 2015 <i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2015</i>	-12.346.868
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<u>-137.268</u>
Overført resultat i alt <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<u>-12.484.136</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>-4.895.460</u></u>

Noter**Anmerkung****5 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.

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