

# K/S Lünen

Råensvej 1, 9000 Aalborg

**CVR-nr. 29 13 70 48**

**Gesellschaftsregister-nr. 29 13 70 48**

## Årsrapport *Geschäftsbericht*

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.  
*Der Geschäftsbericht wurde auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. Mai 2017 vorgelegt und genehmigt.*

---

**Per Søndergaard Pedersen**

Dirigent

*Versammlungsleiter*

*Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.*

## Indholdsfortegnelse

### *Inhalt*

---

	<b>Side</b> <b>Seite</b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Vermerke</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Lagebericht</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Unternehmensinformationen</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Lagebericht</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
<b>Abschluss 1 Januar - 31 Dezember 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	15
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	16
<i>Bilanz</i>	
Noter	19
<i>Anhang</i>	

## **Ledelsespåtegning**

### ***Eklrning der Geschäftsleitung***

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Lnen.

*Der Aufsichtsrat und die Direktion haben heute den Geschäftsbericht der K/S Lnen für das Geschäftsjahr 1 Januar - 31 Dezember 2016 beschlossen und genehmigt.*

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz ber den Jahresabschluss erstellt.*

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

*Wir betrachten die gewählten Bilanzierungs- und Berechnungsmethoden fr angemessen, und nach unserer Auffassung stellt der Jahresabschluss ein tatschliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2016 sowie des Ergebnisses der Tätigkeit der Gesellschaft für das Bilanzjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016 dar.*

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

*Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 19. maj 2017

*Aalborg, 19 Mai 2017*

### **Direktion**

#### ***Geschäftsleitung***

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Adm. dir.

### **Bestyrelse**

#### ***Aufsichtsrat***

Ole Mølgaard Kristensen

Formand

*Aufsichtsratsvorsitzender*

Børge Christoffersen

Per Søndergaard Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

### Til kapitalejerne i K/S Lünen

*An die Kapitaleigner der K/S Lünen*

### Konklusion

#### **Prüfungsurteil**

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

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Lünen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 - bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, der Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Kapitalflussrechnung, dem Anhang sowie der angewandten Bilanzierungsgrundsätze - geprüft.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2016 darstellt, sowie dass das Ergebnis der Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss steht.*

### Grundlag for konklusion

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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 vores konklusion.

*Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des internen Jahresabschlusses" unseres Vermerks näher beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit dem internationalen Ethikkodex für Abschlussprüfer (Code of Ethics for Accountants, IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen, ebenso haben wir unsere sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser Vorschriften und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

#### ***Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss***

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

*Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.*

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortsetzung des Unternehmens verantwortlich; Informationen über Verhältnisse des fortgesetzten Unternehmens, wo dieses relevant ist, sowie die Erstellung des Jahresabschlusses auf Grundlage der Rechnungslegungsprinzipien über das fortgesetzte Unternehmen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren, das Unternehmen einzustellen oder keine realistische Alternative hat, als dieses zu vorzunehmen.*

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

#### ***Verantwortung des Abschlussprüfers 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.

*Unsere Zielsetzung ist, hohe Sicherheit darüber zu erlangen, ob der interne Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, ungeachtet ob dieses durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht wurde, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet. Hohe Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

*vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses internen Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.*

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 Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. 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 beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten 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 selskabets interne kontrol.
- *Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.*
- 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.
- *Beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

- 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 selskabets 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.
- *Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die Geschäftsleitung sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Prüfungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 erörtern mit der Geschäftsleitung unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.*

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

#### ***Stellungnahme zum Lagebericht***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

*Die Geschäftsleitung ist für den Lagebericht verantwortlich*

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

*Unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss umfasst nicht den Lagebericht, und wir bringen keine Form von Prüfungsurteil mit Sicherheit des Lageberichtes zum Ausdruck.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

---

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.

*Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung ist es unsere Verantwortung, den Lagebericht zu lesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht im wesentlichen Einklang mit dem Jahresabschluss oder unserem durch die Abschlussprüfung erreichten Wissens ist oder auf andere Weise wesentliche falsche Angaben enthalten zu scheinen.*

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

*Unsere Verantwortung ist es darüber hinaus, abzuwägen, ob der Lagebericht die notwendigen Informationen in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss 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.

*Basiert auf die ausgeführte Arbeit, ist es unsere Auffassung, dass der Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss steht und in Übereinstimmung mit den Anforderungen des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ausgestellt ist. Wir haben keine wesentlichen falschen Angaben im Lagebericht gefunden.*

Aalborg, den 19. maj 2017

*Aalborg, 19 Mai 2017*

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*Staatlich autorisiertes Prüfungspartnerunternehmen*  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Prüfer*



## Selskabsoplysninger *Unternehmensinformationen*

---

**Selskabet**  
*Das Unternehmen*

K/S Lünen  
Råensvej 1  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 13 70 48

*Gesellschaftsregister-*  
*Nr.:*

Stiftet: 29. september 2005

*Gegründet:* 29 September 2005

Hjemsted: Aalborg

*Sitz:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Geschäftsjahr:* 1 Januar - 31 Dezember

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Ole Mølgaard Kristensen, Formand, *Aufsichtsratsvorsitzender*  
Børge Christoffersen  
Per Søndergaard Pedersen

**Direktion**  
*Geschäftsführung*

Jens-Ejner Rønne Pedersen, Adm. dir.

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Lagebericht

---

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

##### *Hauptaktivitäten der Gesellschaft.*

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom i Tyskland samt anden dermed forbundet aktivitet.

*Der Zweck der Gesellschaft ist Investierung in und Entwicklung von Immobilien in Deutschland nebst anderen damit verbundenen Tätigkeiten.*

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

##### *Entwicklung der Aktivitäten und Finanzen*

Årets resultat er et overskud på 3.226 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

*Das Jahresergebnis ergibt einen Überschuss von 3.226TDKK. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.*

## **Anvendt regnskabspraksis** **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

---

Årsrapporten for K/S Lünen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

*Der Geschäftsbericht der K/S Lünen wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B-Gesellschaften geltenden Bestimmungen abgegeben.*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra efterfølgende ændring vedrørende gæld investeringsejendomme.

*Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt, außer der nachträglichen Änderung betreffend der Verbindlichkeiten in Anlageimmobilien.*

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### **Änderung in Bilanzierungs und Bewertungsmethoden**

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

*Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind aufgrund der Änderungen des Gesetzes über den Jahresabschluss in folgenden Gebieten geändert worden:*

Gæld tilknyttede investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelse.

*Schulden im Zusammenhang mit Investierungsimmobilien werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Früher wurden die Schulden im Zusammenhang mit Investierungsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit Anpassung in der Gewinn- und Verlustrechnung.*

Praksisændringen har ikke påvirket resultat eller egenkapital.

*Die Änderung der Vorgehensweise hat nicht das Ergebnis oder das Eigenkapital beeinflusst.*

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

#### **Allgemein über Ansatz und Bewertung**

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

*In der Erfolgsrechnung kommen Erträge zum Ansatz im Einklang mit der Einnahme, wohingegen Aufwendungen mit das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.*

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

*Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

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

*Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.*

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

*Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung als Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen nach Ersterfassung, wie unten für die einzelnen Posten beschreiben.*

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

*Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.*

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

*Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.*

### **Omregning af fremmed valuta**

#### ***Währungsrechnung***

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

*Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs, am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtag entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.*

## Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

### Resultatopgørelsen *Gewinn- und Verlustrechnung*

#### **Bruttofortjeneste**

##### ***Bruttogewinn***

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

*Bruttogewinn oder verlust umfaßt den Nettoumsatz und externe Kosten.*

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

##### ***Mieterträge auf Anlageimmobilien***

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

*Mieterträge beinhalten Erträge durch Vermietung von Immobilien sowie berechnete Nebenkosten und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum, den die Miete betrifft, eingerechnet. Erträge durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.*

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

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

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

##### ***Auswendungen auf Anlageimmobilien***

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

*Aufwendungen auf Anlageimmobilien beinhalten Aufwendungen bezüglich des Betriebes der Immobilien, Reparations- und Instandhaltungsaufwände, Steuern, Gebühren und andere Aufwände. Aufwände durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.*

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

##### ***Zeitwertberichtigungen von Investierunsimmobilien***

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

*Zeitwertberichtigungen der Investierunsimmobilien umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

#### **Andre finansielle indtægter**

##### ***Sonstige Finanzerträge***

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

*Sonstige Finanzerträge bestehen aus Zinserträgen oder Nettokursregulierungen für Geschäfte in Fremdwährung.*

#### **Øvrige finansielle omkostninger**

##### ***Sonstige Finanzaufwendungen***

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

*Sonstige Finanzaufwendungen bestehen aus Zinsaufwendungen, hierunter Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Nettokursregulierungen aus Geschäften in Fremdwährung.*

## Balancen

### *Bilanz*

#### **Investeringsejendomme**

##### ***Anlageimmobilien***

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

*Anlageimmobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.*

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

*Anlageimmobilien werden anschließend zu dem Marktwert bemessen, welcher dem Betrag entspricht, zu welchem die einzelne Immobilie am Bilanztag an einen unabhängigen Käufer verkauft werden kann. Der Tageswert wird als der zu berechnende Kapitalwert der zu erwartenden Zahlungsströme aus den einzelnen Immobilien berechnet.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afsprejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat ud fra et afkast på 6,86%.

*Bei der Berechnung des Barwertes wird ein Renditebedarf angewendet, welcher für jede einzelne Immobilie auf Grundlage der geltenden Marktverhältnisse am Bilanztag für die betreffende Immobilienart, die Lage der Immobilie, die Bonität des Mieters usw. festgesetzt wird, so dass der Renditebedarf den aktuellen Renditebedarf gleichwertiger Immobilien auf dem Markt wiedergibt.*

*Die Anlageimmobilie der Gesellschaft ist mit einem Renditebedarf von 6,86% berechnet.*

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

*Die Regulierungen der Immobilien im Wirtschaftsjahr werden im Tageswert in der Erfolgsrechnung mit berechnet.*

### **Tilgodehavender**

#### ***Forderungen***

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

*Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich Abschreibungen wegen Forderungsausfällen entsprechen. Der Nettorealisierungswert wird mit Hinblick auf die Entgegenwirkung von zu erwartenden Verlust abgeschrieben.*

### **Likvide beholdninger**

#### ***Flüssige Mittel***

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

*Zu flüssige Mitteln gehören liquide Bestände und Bankguthaben.*

### **Egenkapital**

#### ***Eigenkapital***

#### **Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital**

#### ***Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital***

Selskabets kapital udgør t.kr. 19.000, heraf er t.kr. 8.795 ikke indbetalt pr. 31. december 2016.

*Das Kapital der Gesellschaft macht TDKK 19.000 aus, hiervon sind TDKK 8.795 pr. 31. Dezember 2016 nicht eingezahlt.*

## **Anvendt regnskabspraksis** ***Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden***

---

### **Andre hensatte forpligtelser**

#### ***Sonstige Rückstellungen***

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

*Sonstige Rückstellungen werden als die beste Schätzung der Aufwendungen erfasst und bewertet, die für die Abwicklung der Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag erforderlich sind. Rückstellungen, die voraussichtlich nach mehr einem Jahr nach dem Bilanzstichtag verfallen werden, werden mit ihrem abgezinsten Wert bewertet.*

### **Gældsforpligtelser**

#### ***Verbindlichkeiten***

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

*Verpflichtungen auf Anlageimmobilien werden nach den fortgeführten Anschaffungskosten bemessen. Früher wurde die Verpflichtung zum Tageswert berechnet.*

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

*Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.*



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Gewinn- und Verlustrechnung 1 Januar - 31 Dezember**

---

Beträge von 2016: DKK .

Beträge von 2015 : DKK in Tausenden.

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.287.626</b>	<b>2.455</b>
<i>Bruttoertrag</i>		
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von Anlageimmobilien</i>	1.315.635	49
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.603.261</b>	<b>2.504</b>
<i>Betriebsergebnis</i>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Sonstige Erträge aus Anteilen an verbunden Unternehmen</i>	48.949	0
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	105.361	0
Øvrige finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	-531.489	-1.773
<b>Årets resultat</b>	<b>3.226.082</b>	<b>731</b>
<i>Jahresergebnis</i>		
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
<i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>		
Overføres til overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	3.226.082	731
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.226.082</b>	<b>731</b>
<i>Disponierung gesamt</i>		

**Balance 31. december**  
**Bilanz zum 31 Dezember**

Beträge von 2016: DKK .

Beträge von 2015 : DKK in Tausenden.

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<i><b>Aktiva</b></i>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<i><b>Anlagevermögen</b></i>		
1 Investeringsejendomme		
<i>Anlageimmobilien</i>	43.105.635	41.790
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Materielles Anlagevermögen gesamt</i>	43.105.635	41.790
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.105.635</b>	<b>41.790</b>
<i><b>Anlagenvermögen gesamt</b></i>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<i><b>Umlaufvermögen</b></i>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	16.089	21
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
<i>Forderungen gegen verbundenen Unternehmen</i>	4.005.329	22
Tilgodehavender i alt		
<i>Forderungen gesamt</i>	4.021.418	43
Likvide beholdninger		
<i>Flüssige Mittel</i>	0	42
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.021.418</b>	<b>85</b>
<i><b>Umlaufvermögen gesamt</b></i>		
<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.127.053</b>	<b>41.875</b>
<i><b>Aktiva gesamt</b></i>		

**Balance 31. december**  
**Bilanz zum 31 Dezember**

Beträge von 2016: DKK .

Beträge von 2015 : DKK in Tausenden.

<b>Passiver</b> <b>Passiva</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b> <b>Eigenkapital</b>		
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	19.000.000	19.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>	-8.795.368	-8.795
Overført resultat <i>Gewinnvortrag</i>	6.196.057	2.970
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>16.400.689</b>	<b>13.175</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b> <b>Rückstellungen</b>		
Andre hensatte forpligtelser <i>Sonstige Rückstellungen</i>	0	112
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>0</b>	<b>112</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b> <b>Verbindlichkeiten</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	29.503.299	28.393
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	29.503.299	28.393

**Balance 31. december**  
**Bilanz zum 31. Dezember**

---

Beträge von 2016: DKK .

Beträge von 2015 : DKK in Tausenden.

<b>Passiver</b>		
<i>Passiva</i>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	945.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	138.047	131
Anden gæld		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	140.018	64
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>1.223.065</u>	<u>195</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
<b><i>Verbindlichkeiten gesamt</i></b>	<b><u>30.726.364</u></b>	<b><u>28.588</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b><i>Passiva gesamt</i></b>	<b><u>47.127.053</u></b>	<b><u>41.875</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>		
<b>4 Eventualposter</b>		
<i>Zufälligkeiten</i>		

## Noter

### Anhang

Beträge von 2016: DKK.

Beträge von 2015: DKK in Tausenden.

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anlageimmobilien</b>		
Kostpris 1. januar 2016		
<i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten 1 Januar 2016</i>	41.114.300	41.114
<b>Kostpris 31. december 2016</b>		
<b><i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten 31 Dezember 2016</i></b>	<b>41.114.300</b>	<b>41.114</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016		
<i>Zeitwertberichtigungen 1 Januar 2016</i>	675.700	570
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Zeitwertberichtigungen zum tageswert</i>	1.315.635	106
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>		
<b><i>Zeitwertberichtigungen 31 Dezember 2016</i></b>	<b>1.991.335</b>	<b>676</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		
<b><i>Buchwert Jahresende 31 Dezember 2016</i></b>	<b>43.105.635</b>	<b>41.790</b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
Gæld Warburg Darlehn		
<i>Verbindlichkeiten Warburg Darlehn</i>	30.448.299	0
Gæld Hypothekenbank		
<i>Verbindlichkeiten Hypothekenbank</i>	0	28.393
	30.448.299	28.393
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Hiervor verfallen innerhalb von 1 Jahr</i>	-945.000	0
	<b>29.503.299</b>	<b>28.393</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Restverbindlichkeiten, verfallen nach 5 Jahren</i>	25.872.599	0

## **Noter**

### **Anhang**

---

*Beträge von 2016: DKK*

*Beträge von 2015: DKK in Tausenden*

#### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **Verpfändungen und Sicherheiten**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.105.635 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.

*Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien und Mietertragen des Unternehmens gesichert.*

*Der Buchwert mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 43.105.635 DKK.*

*Die restliche Haftung der Kommanditisten wurde als Sicherheit für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geleistet.*

#### **4. Eventualposter** **Zufälligkeiten**

##### **Eventualforpligtelser** **Zufällige Verpflichtungen**

Der er ingen eventualforpligtelser.

*Es gibt keine Zufälligkeiten.*