

---

# ***K/S Alfeld***

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44,  
DK-7500 Holstebro

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015*

---

CVR-nr. 29 14 27 42

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2016

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 18/5 2016  
vorgelegt und genehmigt.*

Jesper Dalsgaard  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

#### ***Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk***

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2

*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Informationen über die Gesellschaft***

Selskabsoplysninger 5

*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 6

*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 8

*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 10

*Anhang zum Jahresabschluss*

Regnskabspraksis 19

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Bericht der Unternehmensleitung***

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Alfeld.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. maj 2016  
*Holstebro, 18. Mai 2016*

### **Bestyrelse**

#### ***Aufsichtsrat***

Henrik Forslund  
formand  
*Vorsitzender*

Bo Jacobsen

Michael Rindom Krogsgaard

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Alfeld für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Alfeld

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Alfeld for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplys-

An der K/S Alfeld

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Alfeld für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein internes Kontrollsystem verantwortlich, das die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehlaussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern, notwendig finden.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

ninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlage unseres Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

### **Prüfungsurteil**

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

### **Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses**

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Uden at tage forbehold for vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets 1. prioritetslån er forfalden til indfrielse ultimo 2015. Selvom ledelsen forventer, at der indgås aftale om refinansiering og derfor aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift, indikerer forholdet dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### 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.

Herning, den 18. maj 2016

*Herning, 18. Mai 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Angaben in Anmerkung 1 zum Jahresabschluss, die zeigen, dass die erste Hypothek des Unternehmens ist für die Rückzahlung am Ende des Jahres 2015 fällig. Obwohl das Management, eine Einigung zu refinanzieren erwartet, und ist entsprechend der Jahresbericht über den Zustand der Weiterbetrieb des Unternehmens, auch gibt die Beziehung dass eine wesentliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel über den weiteren Betrieb des Unternehmens werfen kann.

### Aussagen zum Lagebericht

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Alfeld  
c/o Difko Administration A/S  
Sønderlandsgade 44  
DK-7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 14 27 42  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Hjemstedskommune: Holstebro  
Sitz: Holstebro

**Komplementar**  
*Komplementärin*

Komplementar Alfeld ApS

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Henrik Forslund, formand  
Bo Jacobsen  
Michael Rindom Krogsgaard

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4 Postboks 399  
DK-7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje 94% af Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds i Alfeld KG. Dette selskab ejer en erhvervsejendom beliggende i Tyskland.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.872.078, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 20.403.570.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist tätigkeiten 94% von Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds im Alfeld KG zu besitzen. Diese Gesellschaft bestizen und betrieben einer Geschäftsimmobilie in Deutschland.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Gewinn von DKK 1.872.078 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von DKK 20.403.570 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 2 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen.

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b> <i>Mieterträge</i>		<b>5.017.239</b>	<b>5.026.707</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-622.744	-550.061
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-180.732	-246.268
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn vor Wertberichtigungen</i>		<b>4.213.763</b>	<b>4.230.378</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	3	0	-2.978.351
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		<b>4.213.763</b>	<b>1.252.027</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	4	21.767	75
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	5	-2.363.452	-2.615.336
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>1.872.078</b>	<b>-1.363.256</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		1.872.078	-1.363.256
		<b>1.872.078</b>	<b>-1.363.256</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Aktiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		64.177.500	64.014.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>64.177.500</b>	<b>64.014.960</b>
<i>Sachanlagen</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.177.500</b>	<b>64.014.960</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		50.074	0
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		253.534	351.669
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		7.241	6.625
<b>Tilgodehavender</b>		<b>310.849</b>	<b>358.294</b>
<i>Forderungen</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>109.875</b>	<b>256.216</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>420.724</b>	<b>614.510</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>64.598.224</b>	<b>64.629.470</b>
<i>Aktiva</i>			

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Passiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		13.485.600	12.235.600
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		6.917.970	4.882.369
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	7	<b>20.403.570</b>	<b>17.117.969</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		8.143.750	10.068.754
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Geleistete Anzahlungen</i>		28.303	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		161.885	155.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	8	<b>8.333.938</b>	<b>10.224.653</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		32.683.451	33.935.789
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	8	2.925.000	2.925.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		87.898	69.791
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		164.367	356.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>35.860.716</b>	<b>37.286.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>44.194.654</b>	<b>47.511.501</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>64.598.224</b>	<b>64.629.470</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	9		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Going concern

Selskabets 1. prioritetslån med en resterende hovedstol på TDKK 32.683 er forfalden til indfrielse ultimo 2015. Der pågår på tidspunktet for årsrapportens udarbejdelse forhandlinger om finansiering hos en ny långiver. Som følge af at der ikke er indgået endelig aftale med långiver, er der væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne med långiver afsluttes med indgåelse af en finansieringsaftale for selskabet. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

*Der Erste Hypotheken der Gesellschaft mit einer Restbetrag von TDKK 32.683 ist für die Rückzahlung am Ende des Jahres 2015 fällig. Es gibt laufende Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts Verhandlungen zur Refinanzierung bei ein neuer Kreditgeber. Als Ergebnis, dass es mit dem Kreditgeber keine endgültige Einigung ist, gibt es erhebliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an seiner Fähigkeit werfen kann den Betrieb fortsetzen. Das Management glaubt, dass die Verhandlungen mit dem Kreditgeber endet mit dem Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung für das Unternehmen. Das Management entsprechend der Jahresbericht über den Zustand der Weiterbetrieb des Unternehmens.*

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,00% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

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

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og renterisici

Ejendommen er finansieret med et banklån i EUR på DKK 32,6 mio. via Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds i Alfeld KG. Lånet er fastforrentet og er ultimo 2015 forfaldent til indfrielse. Herudover har selskabet et variabelt forrentet banklån i EUR på DKK i alt 10,1 mio. og en kassekredit i EUR på DKK i alt 1,0 mio. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udvikling i den generelle udvikling i renteniveauet.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2015 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 7,00% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 5 illustriert.

Sonderrisiken:

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Betriebs- und Marktrisiken

Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

Währungs- und Zinsrisiken

Der Immobilie ist mit ein Darlehen in EUR in Höhe von DKK 32,6 Mill. mit einem Festzins, durch Herkules Grundvermögen GmbH & Co. Renditefonds in Alfeld KG finanziert. Das Darlehen ist für die Rückzahlung am Ende des Jahres 2015 fällig. Ferner hat die Gesellschaft ein variabel verzinsliche Bankdarlehen in EUR in DKK insgesamt 10,1 Millionen, und mit einem Kontokorrent in Höhe von DKK insgesamt 1,0 Millionen. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	2015 DKK	2014 DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanz- verbindlichkeiten</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Sonstige Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>	0	-2.978.351
	<b>0</b>	<b>-2.978.351</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b> <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	7.660	75
Vautakursgevinster <i>Wechselkursgewinne</i>	14.107	0
	<b>21.767</b>	<b>75</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b> <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	2.363.452	2.615.336
	<b>2.363.452</b>	<b>2.615.336</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	69.358.309
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	69.358.309
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-5.343.349
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	162.540
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-5.180.809
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>64.177.500</b>



# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jf. nedenfor.

*Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2015 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch verwendet worden.*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.*

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Ertragsprozent			
Dagsværdi	66.416.250	64.177.500	61.938.750
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	2.238.750	0	-2.238.750
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Egenkapital

#### *Eigenkapital*

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	12.235.600	4.882.369	17.117.969
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	163.523	163.523
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	1.250.000	0	1.250.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	1.872.078	1.872.078
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b><u>13.485.600</u></b>	<b><u>6.917.970</u></b>	<b><u>20.403.570</u></b>

Stamkapitalen består af 370 kommanditanparter à nominelt DKK 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

*Das Grundkapital umfasst 370 Aktien zum Nennwert von DKK 100.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.*

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

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

*Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Kreditinstitute</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.143.750	10.068.754
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	8.143.750	10.068.754
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	1.925.000	1.925.000
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.000.000	1.000.000
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Kortfristet del	2.925.000	2.925.000
<i>Kurzfristiger Teil</i>		
	<b>11.068.750</b>	<b>12.993.754</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
<b>Geleistete Anzahlungen</b>		
Mellem 1 og 5 år	28.303	0
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	28.303	0
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	<b>28.303</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Anden gæld</b> <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	161.885	155.899
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	161.885	155.899
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	164.367	356.268
	<b>326.252</b>	<b>512.167</b>
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <b>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <b>Sicherheitsleistungen</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi på <i>Investitionsimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von DKK</i>	64.177.500	64.014.960
Der er stillet sikkerhed i form af primær transport i selskabets huslejeindtægter <i>Sicherheit in der Form von primärer Abtretung der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Der er stillet sikkerhed i form af transport i kommanditisternes resthæftelser. <i>Sicherheit in der Form von Abtretung der restlichen Haftung der Kommanditisten ist geleistet worden.</i>		

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Alfeld for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

### Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Alfeld für das Jahr 2015 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 ist in DKK erstellt.

### Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

# **Regnskabspraksis**

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

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

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

### **Währungsumrechnung**

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst, vgl. aber des Abschnitts über bilanzielle Absicherung.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Mieterträge

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

#### Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

#### Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

#### Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørel-

### Bilanz

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grundlage einer anerkannten Bewertungstechnik stattgefunden hat.

Der beizulegende Zeitwert gewisser als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2015 für jede Immobilie bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt, wobei die künftig zu erwartenden Geldströme für das kommende Jahr zusammen mit dem Ertragsgrad die Grundlage für den Zeitwert der Immobilie bilden. Die Berechnungen basieren auf den Budgets der Immobilien für die kommenden Jahre. Im Budget sind Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung u.a.m. berücksichtigt worden. Der budgetierte Geldstrom wird durch den geschätzten Ertragsgrad dividiert, wodurch sich der Zeitwert der Immobilie ergibt. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen



# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

sen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Schätzer erstellten Feststellung.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

### Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesentlichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgeerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen" erfasst.

## **Regnskabspraksis**

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

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten, die Depositen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, verbundene Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten umfassen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.