
K/S Landshut

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 18 14 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2016

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 27/5 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

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2016
Holstebro, 27. Mai 2016

Direktion
Vorstand

Thomas Kofod-Jensen

Ole Harboesgaard Jensen

Leif Nørgaard

Der Vorstand hat heute der Geschäftsbericht der K/S Landshut 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.

Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Landshut

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Landshut 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 die Kommanditisten der K/S Landshut

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Landshut 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at såfremt det betingede salg af ejendommen ikke effektueres er der væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

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 27. maj 2016

Herning, 27. Mai 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen in Anmerkung nr. 1 zum Jahresabschluss, der besagt, dass wenn die bedingten Verkauf der Immobilie nicht ausgeführt wird, gibt es Materiel Unsicherheiten, die erhebliche Zweifel an den weiteren Betrieb des Unternehmens aufwerfen.

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

CVR-nr.: 29 18 14 54
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Holstebro
Sitz: Holstebro

Komplementar
Komplementärin

Komplementarsel. Landshut ApS

**Komplementarselskabets
direktion**
Vorstand

Thomas Kofod-Jensen
Ole Harboesgaard Jensen
Leif Nørgaard

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
DK-7400 Herning

Ledelsesberetning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Papierstrasse 2, 84034 Landshut, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 564.816, heraf værdireguleringer på DKK 651.373, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 91.444.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

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 innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmoblie in Papierstrasse 2, 84034 Landshut sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Verlust von DKK 564.816 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK 651.373 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein negatives Eigenkapital von DKK 91.444 aus.

Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Der beizulegende Zeitwert ist auf Grund Diskontmodelle berechnet.

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
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		3.228.526	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-159.744	-1.634.860
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-1.250.500	-2.265.962
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.818.282	-3.900.822
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	3	651.373	-16.702.368
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		2.469.655	-20.603.190
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-3.034.471	-3.703.272
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-564.816	-24.306.462

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-564.816	-24.306.462
		-564.816	-24.306.462

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		67.162.500	66.992.400
Materielle anlægsaktiver	5	67.162.500	66.992.400
<i>Sachanlagen</i>			
Anlægsaktiver		67.162.500	66.992.400
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		299.093	777.150
Tilgodehavender		299.093	777.150
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		5.134.513	1.146.126
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		5.433.606	1.923.276
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		72.596.106	68.915.676
<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>		22.339.035	22.339.035
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-22.430.479	-21.865.252
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	-91.444	473.783
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		26.156.063	60.421.270
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	26.156.063	60.421.270
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	34.983.738	4.170.168
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		11.547.749	3.850.455
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		46.531.487	8.020.623
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		72.687.550	68.441.893
Passiver <i>Passiva</i>		72.596.106	68.915.676
Going concern <i>Going Concern</i>	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>	8		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 **Going concern** *Going Concern*

Selskabets hotel i Landshut, Tyskland har været i drift i 2015. Michel Hotels har – som omtalt i årsrapporten for 2014 - i slutningen af 2014 indgået en aftale om betinget køb af hotellet til overtagelse pr. 31.03.2016 under en række betingelser. Driften af hotellet har forløbet ifølge de lagte planer og Michel Hotels har betalt de løbende driftsudgifter og renter og afdrag på hotellet siden indgåelsen af den betingede købsaftale.

I skrivende stund er de formelle dokumenter mv i forbindelse med fuldførelsen af den betingede købsaftale under udarbejdelse, og selskabet forventer at modtage restprovenuet på 8,162 mio. Euro i nær fremtid. Som følge af Michel Hotels betaling af selskabets løbende udgifter har der som forventet ikke været behov for indskud fra selskabets investorer i 2015 til selskabets drift.

Det er selskabets hensigt at finde en ny køber til ejendommen i fald Michel Hotels ikke opfylder den betingede købsaftale, hvilket dog ikke anses som overvejende sandsynligt. Salgsaftalen med Michel Hotels udløber den 31.05.2016.

Selskabets ledelse har også i 2015 haft en tæt dialog med selskabets bankforbindelser og der er fortsat opbakning fra bankerne til den indgåede aftale med Michel Hotels selv om betalingen fra Michel Hotels pt. er forsinket.

Selskabet har som omtalt i årsrapporten for 2013 og for 2014 anlagt sag mod den tidligere lejer af hotellet, Lindner Hotels, og selskabet har vundet sagen ved den første instans ved den lokale domstol i Landshut. Modparten ankede herefter sagen til 2. instans i Munchen, og her vandt selskabet også sagen. Modparten har i april måned 2016 anket afgørelsen fra 2. instans til Tysklands Højesteret, og en kendelse herfra forventes at blive afsagt i løbet af de næste 6 måneder.

Såfremt Michel Hotels ikke opfylder den betingede købsaftale er der fortsat væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl omkring selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at den betingede købsaftale på ejendommen fuldføres og årsrapporten er på denne baggrund udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

Die Hotelimmobilie in Landshut, Deutschland hat im Jahr 2015 in Betrieb. Michel Hotels hat - wie im Jahresbericht für das Jahr 2014 erwähnt - die Ende 2014 eine Einigung über bedingte Kauf des Hotels auf die Übernahme auf. 31/03/2016 unter einer Vielzahl von Bedingungen. Der Betrieb des Hotels verlief planmäßig und Michel Hotels haben die laufenden Betriebskosten und den Schuldendienst im Hotel seit dem Abschluss des bedingten Kaufvertrag bezahlt.

In diesem Schreiben die formalen Dokumente usw. im Zusammenhang mit dem Abschluss des bedingten Kaufvertrag in Vorbereitung und das Unternehmen erwartet, dass die verbleibenden Erlös von EUR 8,162 Mio. in der nahen Zukunft zu erhalten. Als Ergebnis von Michel Hotels Zahlung der laufenden Ausgaben des Unternehmens, gab es wie erwartet keine Notwendigkeit für Einlagen von Investoren im Jahr 2015 auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens.

Das Unternehmen beabsichtigt, einen neuen Käufer für die Immobilie zu finden, falls Michel Hotels nicht den bedingten Kaufvertrag zu erfüllen, die nicht wahrscheinlich ist. Der Kaufvertrag mit Michel Hotels läuft am 2016.05.31.

Das Management des Unternehmens hat im Jahr 2015 auch mit dem Unternehmen die Banker in engem Dialog gewesen, und es gibt weitere Unterstützung von den Banken an die Vereinbarung mit Michel Hotels, obwohl die Zahlung von Michel Hotels verzögert.

Das Unternehmen hat, wie für 2013 und 2014 im Jahresbericht erörtert eine Klage gegen die ehemaligen Pächter des Hotels, Lindner Hotels und das Unternehmen hat den Fall in erster Instanz durch das Amtsgericht in Landshut gewonnen. Der Kontrahent legte gegen die Angelegenheit an die zweite Instanz in München, und hier gewann das Unternehmen auch egal. Die Gegenpartei hat im April 2016 die Entscheidung der zweiten Instanz für Deutschland des Supreme Court eingelegt, und ein Auftrag von hier wird voraussichtlich in den nächsten 6 Monaten geliefert werden.

Wenn Michel Hotels nicht den bedingten Kaufvertrag zu erfüllen, ist es nach wie vor erhebliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Fortsetzung des Betriebs werfen kann des Unternehmens. Dennoch glaubt das Management, dass der bedingte Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen ist und der Jahresbericht wird daher unter der Annahme des Unternehmens fortgesetzten Betrieb geschrieben.

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 til realisationsværdi.

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

Selskabet har lån i Landesbank Berlin AG på TEUR 4.688 og Sparekassen Sjælland på TDKK 26.156 med variabel rente. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen 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 Veräußerungswert festgelegt worden.

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

Die Gesellschaft hat variabel verzinsliche Darlehen bei Landesbank Berlin AG und Sparekassen Sjælland von insgesamt TEUR 8.193. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2015	2014
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanz- verbindlichkeiten</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Sonstige Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>	0	-16.921.602
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten</i>	651.373	219.234
	651.373	-16.702.368
4 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	3.034.471	3.703.272
	3.034.471	3.703.272

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	85.641.350
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	410.081
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	86.051.431
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-18.648.950
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	-239.981
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-18.888.931
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	67.162.500

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6 Egenkapital

Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i> DKK	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	22.339.035	-21.865.252	473.783
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	-411	-411
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-564.816	-564.816
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	22.339.035	-22.430.479	-91.444

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt DKK 460.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 80 Kommanditanteile zum Nennwert von DKK 460.000. Keine Kommanditanteile gewähren besondere Rechte.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

7 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
Kreditinstitutter		
<i>Kreditinstitute</i>		
Efter 5 år	17.541.000	17.459.306
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	8.615.063	42.961.964
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	26.156.063	60.421.270
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	34.983.738	4.170.168
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	61.139.801	64.591.438

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	67.162.500	66.992.400
Likvide midler med en regnskabsmæssig værdi på <i>Flüssige Mittel mit einem Buchwert von</i>	3.053.858	0
Der er stillet sikkerhed i form af transport i kommanditisternes resthæftelser.		
Der er endvidere stillet sikkerhed i form af transport i selskabets lejeindtægter samt forsikringssummer.		
<i>Sicherheit in der Form von Abtretung der restlichen Haftung der Kommanditisten ist geleistet worden.</i>		
<i>Ausserdem ist Sicherheit in der Form von Abtretung der Mieterträge und Versicherungssummen der Gesellschaft geleistet worden.</i>		
Kontraktlige forpligtelser <i>Vertragliche Verpflichtungen</i>		
Selskabet har den 1. november 2011 indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Aftalens opsigelsesvarsel er løbende måned + en måned. Det årlige administrationsvederlag udgør DKK	130.000	130.000
<i>Am 1 November 2011 trat die Gesellschaft in eine Unternehmensverwaltungsvereinbarung mit Difko Administration A/S. rtrag Rücktrittserklärung ist aktuellen Monat plus eine Monat. Die jährliche Verwaltungsgebühr beträgt DKK</i>		
Selskabet har den 26. januar 2015 indgået en ejendomsadministrationsaftale med norvid GmbH. Aftalen kan opsiges med 4 ugers varsel til udgangen af kalenderåret. Det årlige administrationsvederlag udgør DKK	44.700	44.700
<i>Am 26 Januar trat die Gesellschaft in eine Immobilien-Management Vertrag mit Norvid GmbH. Der Vertrag kann mit sechsmonatiger Frist zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Die jährliche Verwaltungsgebühr beträgt DKK</i>		

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Landshut 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 Landshut für das Jahr 2015 hat ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und 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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtigheder samt andre monetære poster i Fremdwærings, der 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 Fremdwærung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Erstbewertung zu Anschaffungskosten und in den Folgebewertungen zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst. Positive und negative beizulegende Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden als "Sonstige Forderungen" beziehungsweise "Sonstige Verbindlichkeiten" klassifiziert.

Eine Änderung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Finanzinstrumente wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass das derivative Finanzinstrument als Absicherung klassifiziert ist und die Kriterien für bilanzielle Absicherung erfüllt.

Gewinn- og Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort

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 Verwaltung der Gesellschaft.

Steuern vom Jahresergebnis

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

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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen 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.

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 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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Eigenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

In dem Ausmaß das eigene Kreditrisiko der Gesellschaft verlässlich bewertet kann, wird das Kreditrisiko im beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten erfasst.

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

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

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.