

---

# ***K/S Euro Ejendomme - Landshut***

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

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2016*

---

CVR-nr. 29 18 14 54

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/5 2017

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 23/5 2017  
vorgelegt und genehmigt.*

Jens Tange Møllman  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 7  
*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 8  
*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 10  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 13  
*Anhang zum Jahresabschluss*

Noter, regnskabspraksis 18  
*Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

# Ledelsespåtegning

## Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Euro Ejendomme - 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2017  
*Holstebro, 23. Mai 2017*

**Direktion**  
**Vorstand**

Thomas Kofod-Jensen

Ole Harboesgaard Jensen

Leif Nørgaard

Der Vorstand hat heute der Geschäftsbericht der K/S Euro Ejendomme - Landshut für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 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 2016.

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 revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme - Landshut

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Landshut for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

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 regnskabet". 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

An der K/S Euro Ejendomme - Landshut

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016.

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Euro Ejendomme - Landshut bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den internationalen Standards zur Berufsethik von Abschlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards 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.

### Aussage zum Lagebericht

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung des Lageberichts verantwortlich.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf den Lagebericht, und wir drücken in keiner Weise eine sichere Schlussfolgerung zum Lagebericht aus.

Es obliegt uns im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses auch den Lagebericht durchzulesen und in diesem Zusammenhang zu beurteilen, ob dieser mit dem Jahresabschluss bzw. den von uns bei unserer Prüfung oder anderweitig gewonnenen Erkenntnissen im Wesentlichen im Einklang steht und im Übrigen frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Auch liegt es in unserer Verantwortung zu beurteilen, ob der Lagebericht die nach dem dänischen Jahresabschlussgesetz erforderlichen Angaben enthält.

Auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss im Einklang steht und gemäß den Anforderungen des dänischen Jahresabschlussgesetzes aufgestellt ist. Wir haben im Lagebericht keine wesentlichen falschen Angaben festgestellt.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung eines Jahresabschlusses, der in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurück-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fore-

zuführen sind.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen die Abwicklung der Gesellschaft oder Einstellung der Unternehmenstätigkeit bzw. ihnen bietet sich diesbezüglich keine andere realistische Alternative.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende 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 vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderun-

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

tager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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

gen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, 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.
- 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 dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Ge-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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.

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

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.

Herning, den 23. maj 2017  
*Herning, 23. Mai 2017*  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

gebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben im Anhang, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser vermittelt.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium 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.

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*



# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Euro Ejendomme - 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

Selskabet henligger pt. uden egentlig driftsaktivitet. Ledelsen overvejer selskabets fremtid.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 1.958.750, heraf værdireguleringer på DKK -277.063, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.197.790.

Selskabets ejendom er solgt pr. 31. marts 2016. Salget har resulteret i et regnskabsmæssigt tab på TDKK 277.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Haupttätigkeit

Das Gesellschaft bleibt jetzt ohne betriebsaktivität. Die gesetzlichen Vertreter betrachten die Zukunft des Gesellschaft.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2016 weist einen Verlust von DKK 1.958.750 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK -277.063 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 weist ein negatives Eigenkapital von DKK 1.197.790 aus.

Die Immobilien des Gesellschaft ist am 31. März 2016 verkauft. Das Verkauf hat ein Verlust an TDKK 277 geführt

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-521.570</b>	<b>1.818.282</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-277.063	651.373
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>			
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-798.633</b>	<b>2.469.655</b>
<b>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</b>			
Finansielle omkostninger	2	-1.160.117	-3.034.471
<i>Finanzaufwendungen</i>			
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.958.750</b>	<b>-564.816</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>			
Skat af årets resultat		0	0
<i>Steuern vom Jahresergebnis</i>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.958.750</b>	<b>-564.816</b>
<b>Jahresergebnis</b>			

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

#### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat		-1.958.750	-564.816
<i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>			
		<b>-1.958.750</b>	<b>-564.816</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Aktiva

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		0	67.162.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>67.162.500</b>
<i>Sachanlagen</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>67.162.500</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		62.206	141.800
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Forderungen gegen Aktionäre und Unternehmensleitung</i>		0	157.293
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.206</b>	<b>299.093</b>
<i>Forderungen</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>289.772</b>	<b>5.134.513</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>351.978</b>	<b>5.433.606</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>351.978</b>	<b>72.596.106</b>
<i>Aktiva</i>			

# Balance 31. december

## Balance Sheet 31 December

### Passiver

#### Passiva

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		23.189.035	22.339.035
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-24.386.825	-22.430.479
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-1.197.790</b>	<b>-91.444</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	26.156.063
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>26.156.063</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	5	0	34.983.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		165.479	911.564
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		1.384.289	10.636.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.549.768</b>	<b>46.531.487</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.549.768</b>	<b>72.687.550</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Passiver</b>		<b>351.978</b>	<b>72.596.106</b>

**Passiva**

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser  
*Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen*

6

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanz- verbindlichkeiten</i>		
Salg af ejendom <i>Verkauf Von Immobilien</i>	-277.063	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten</i>	0	651.373
	<b>-277.063</b>	<b>651.373</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b> <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	1.160.117	3.034.471
	<b>1.160.117</b>	<b>3.034.471</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	86.051.431
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraxis <i>Nettoeffekt aus Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	0
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0
Afgang i årets løb <i>Abgänge des Jahres</i>	-86.051.431
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	0
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-18.888.931
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Rückbuchung von Wertberichtigungen auf veräußerte Vermögenswerte</i>	18.888.931
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>0</b>
	<hr/>



# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 4 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	-22.430.479	-91.444
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	2.404	2.404
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	850.000	0	850.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-1.958.750	-1.958.750
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b>23.189.035</b>	<b>-24.386.825</b>	<b>-1.197.790</b>

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 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:*

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Kreditinstitute</b>		
Efter 5 år	0	17.541.000
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	8.615.063
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	0	26.156.063
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	0	34.983.738
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	<b>0</b>	<b>61.139.801</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### *Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen*

#### **Eventualforpligtelser**

##### *Eventualverbindlichkeiten*

Selskabet har som omtalt i årsrapporten tidligere år 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. Tysklands Højesteret har d. 26/4 2017 tilsvarende givet selskabet medhold, hvorfor selskabet pt. overvejer erstatningskrav m.v. mod den tidligere lejer.

*Das Unternehmen hat 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. Supreme Court in Deutschland hat am 26. April 2017 die Entscheidung bestätigt, und das Unternehmen erwägt rechtliche Schritte gegen die ehemaligen Pächter des Hotels.*

# Noter, regnskabspraksis

## Noten, Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Euro Ejendomme - Landshut for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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 Euro Ejendomme - Landshut für das Jahr 2016 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 2016 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.

# Noter, regnskabspraxis

## Noten, 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

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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.

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

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

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

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.

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

# Noter, regnskabspraksis

## Noten, Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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 sikring.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls 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- und Verlustrechnung

### Bruttogewinn nach Wertberichtigungen

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse sind die Nettoumsatzerlöse im Geschäftsbericht nicht erfasst.

### Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

# Noter, regnskabspraksis

## Noten, 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 2016 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### ***Noten, 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 2016 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.



# Noter, regnskabspraksis

## Noten, 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.