

**K/S German Retail D**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 29 24 66 53

**Årsrapport 2016**  
*Geschäftsbericht 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
17. maj 2017

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 17. Mai 2017  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Kent Hoeg Sørensen**  
*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

*Bericht der Unternehmensleitung*

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-8
--	-----

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

Ledelsesberetning.....	9
------------------------	---

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	10-14
-------------------------------	-------

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	15
------------------------	----

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	16-17
--------------	-------

*Bilanz*

Noter.....	18-24
------------	-------

*Anhang*

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

K/S German Retail D  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 24 66 53

*CVR-Nr.:*

Stiftet: 5. januar 2006

*Gegründet:* 5. Januar 2006

Hjemsted: Aalborg

*Sitz:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

**Bestyrelse**

Kent Hoeg Sørensen

**Komplementar**  
*Komplementär*

Komplementarselskabet German Retail D ApS  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 77 12 31

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S German Retail D. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S German Retail D für das Jahr 2016. Der Aufsichtsrat erklärt:*

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Lagebericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 17. maj 2017

*Aalborg, 17. Mai 2017*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

---

Kent Hoeg Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

## Til kapitalejeren i K/S German Retail D

### Konklusion

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

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.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

### 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.

## An die Gesellschafter der K/S German Retail D

### Schlussfolgerung

Wir haben den Jahresabschluss der K/S German Retail D für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016 geprüft, der die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz, die Anmerkungen und die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze umfasst („Jahresabschluss“).

Wir vertreten die Auffassung, dass der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und finanziellen Stellung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie des Resultats der Tätigkeiten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2016.

### Grundlage für die Schlussfolgerung

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung gemäß diesen Standards und Anforderungen ist im folgenden Abschnitt des Bestätigungsvermerks genauer beschrieben: „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“. Wir sind von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den internationalen ethischen Regeln für Wirtschaftsprüfer (Ethische Regeln der IESBA) und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen unabhängig und haben unsere sonstigen ethischen Verpflichtungen gemäß diesen Regeln und Anforderungen ebenfalls erfüllt. Nach unserer Auffassung ist der erzielte Prüfnachweis ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

### Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Erstellung eines Jahresabschlusses, der gemäß dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Die Geschäftsleitung ist außerdem verantwortlich für interne Kontrollen, die die Geschäftsleitung für die Ausarbeitung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Fehlinformationen – sei es aufgrund von betrügerischen Machenschaften oder Irrtümern – als notwendig erachtet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

*Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Einschätzung der Fähigkeit der Gesellschaft bezüglich der Fortsetzung des Betriebs zuständig; sie muss über den fortgesetzten Betrieb betreffende Umstände informieren, sofern dies relevant ist; sie muss außerdem den Jahresabschluss auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs erstellen, es sei denn die Geschäftsleitung beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder den Betrieb einzustellen, oder sie hat keine andere realistische Alternative dazu.*

## **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

*Unser Ziel besteht darin, ein hohes Maß an Sicherheit dafür zu erlangen, dass der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält, ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind, und einen Bestätigungsvermerk samt Schlussfolgerung abzugeben. Ein hohes Maß an Sicherheit bedeutet ein hohes Sicherheitsniveau, ist jedoch keine Garantie dafür, dass eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, stets wesentliche Fehlinformationen, falls vorhanden, aufdeckt. Fehlinformationen können infolge betrügerischer Machenschaften oder irrtümlich entstehen und als wesentlich betrachtet werden, falls vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder gemeinsam Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen haben, die die Benutzer der Abschlüsse auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.*

*Als Bestandteil der Prüfung, die in Übereinstimmung mit internationalen Wirtschaftsprüfungsstandards und den zusätzlich in Dänemark geltenden Anforderungen durchgeführt wird, nehmen wir fachmännische Einschätzungen vor und erhalten während der Prüfung unsere professionelle Skepsis aufrecht. Darüber hinaus:*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- *Identifizieren und bewerten wir das Risiko für wesentliche Fehlinformationen im Jahresabschluss ohne Rücksicht darauf, ob die Fehlinformationen auf betrügerische Machenschaften oder Irrtümer zurückzuführen sind. Wir gestalten Prüfungsmaßnahmen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erzielen einen Prüfnachweis, der als Grundlage für unsere Schlussfolgerung ausreichend und geeignet ist. Das Risiko, durch betrügerische Machenschaften verursachte wesentliche Fehlinformationen nicht zu entdecken, ist höher als bei irrtümlich verursachten Fehlinformationen, da betrügerische Machenschaften Verschwörungen, Dokumentenfälschung, bewusste Auslassungen, Irreführung und die Umgehung interner Kontrollen umfassen können.*
- 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.
- *Erreichen wir ein Verständnis der für die Prüfung relevanten internen Kontrolle, um die Prüfungsmaßnahmen gestalten zu können, die den Umständen angemessen sind, jedoch nicht, um eine Schlussfolgerung über die Wirksamkeit der internen Kontrolle der Gesellschaft zu erlangen.*
- 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.
- *Geben wir eine Stellungnahme dazu ab, ob die von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsgrundsätze geeignet sind, und ob die von der Geschäftsleitung erstellten rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und damit verknüpften Informationen angemessen sind.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Schlussfolgern wir, ob die Erstellung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsleitung auf der Grundlage des Abschlussprinzips des fortgesetzten Betriebs angemessen ist, sowie ob auf der Grundlage des erhaltenen Prüfnachweises mit Ereignissen oder Umständen eine wesentliche Unsicherheit verbunden ist, die wesentliche Zweifel bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft hinsichtlich der Fortsetzung des Betriebs aufkommen lassen kann. Falls wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, müssen wir in unserem Bestätigungsvermerk auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam machen, oder, falls solche Angaben nicht ausreichend sind, unsere Schlussfolgerung abändern. Unsere Schlussfolgerungen gründen sich auf den Prüfnachweis, der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erzielt wurde. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft den Betrieb nicht fortsetzen kann.*
- *Nehmen wir Stellung zur Gesamtdarstellung, zur Struktur und zum Inhalt des Jahresabschlusses, darunter die Informationen in den Anmerkungen, sowie zu der Frage, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse so wiedergibt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

*Wir kommunizieren mit der Geschäftsleitung über unter anderem den geplanten Umfang und die zeitliche Platzierung der Prüfung sowie über wichtige prüfungsbezogene Beobachtungen, darunter eventuelle bedeutende Mängel in der internen Kontrolle, die wir während der Prüfung identifizieren.*

## Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

*Die Geschäftsleitung ist für den Bericht der Geschäftsleitung verantwortlich.*

*Unsere Schlussfolgerung zum Jahresabschluss umfasst nicht den Bericht der Geschäftsleitung, und wir geben keine auf Sicherheit gründende Schlussfolgerung über den Bericht der Geschäftsleitung ab.*



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

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

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.

Aalborg, den 17. maj 2017  
*Aalborg, 17. Mai 2017*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich zugelassener Revisor*

*In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses liegt es in unserer Verantwortung, den Bericht der Geschäftsleitung zu lesen und in diesem Zusammenhang zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung in wesentlichen Punkten nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmt, oder ob unser durch die Prüfung oder auf andere Weise erlangtes Wissen möglicherweise wesentliche Fehlinformationen enthält.*

*Unsere Verantwortung besteht darüber hinaus darin, zu erwägen, ob der Bericht der Geschäftsleitung die gemäß dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erforderlichen Angaben enthält.*

*Aufgrund der durchgeführten Arbeit sind wir zu der Auffassung gelangt, dass der Bericht der Geschäftsleitung mit dem Jahresabschluss übereinstimmt und gemäß den Anforderungen des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt wurde. Wir haben im Bericht der Geschäftsleitung keine wesentlichen Fehlinformationen gefunden.*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og drive udlejningsvirksomhed med tyske ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har som målsætning en langsigtet, ikke-likviditetsbelastende og stabil opsparing med et afkast, der overstiger andre sammenlignelige opsparingsformer, herunder pensionsopsparing. Denne målsætning søges nået gennem at eje, udleje, administrere samt på sigt udvikle ejendommen.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

En væsentlig del af selskabets ejendomme stod ledig i 2016. Årets resultat blev derfor lavere end forventet.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået aftale om salg af selskabets ejendom.

Der er bortset herfra ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Hauptgeschäftstätigkeiten

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist der Besitz, die Entwicklung und der Betrieb von Vermietungstätigkeit mit deutschen Immobilien und damit verwandten Tätigkeiten.*

*Ziel der Gesellschaft ist eine langfristige, nicht die Liquidität belastende und stabile Ansparung mit einem Gewinn, der andere vergleichbare Ansparungsformen darunter Rentenansparung übersteigt. Dieses Ziel soll durch Besitz, Vermietung, Verwaltung und langfristige Entwicklung der Immobilie erreicht werden.*

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

*Ein erheblicher Teil der Immobilien der Gesellschaft stand in 2016 leer. Das Jahresergebnis ist deshalb schlechter als erwartet.*

*Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vorgenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.*

## Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

*Nach Abschluss des Geschäftsjahres wurde eine Vereinbarung über den Verkauf der Immobilie der Gesellschaft abgeschlossen.*

*Davon abgesehen sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die finanzielle Lage der Gesellschaft eingetroffen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S German Retail D for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

K/S German Retail D har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af ændringer i dagsværdien af afledte instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, idet disse ikke længere indregnes i resultatopgørelsen, men direkte i egenkapitalen. Ved ændringen har K/S German Retail D anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

*Der Jahresbericht für K/S German Retail D für 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

### Änderung bei den angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen

*K/S German Retail D hat infolge Gesetz Nr. 738 vom 1. Juni 2015 (Änderung des dänischen Jahresabschlussgesetzes) die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für die Einkalkulierung der Änderung des Tageswertes aus abgeleiteten finanziellen Instrumenten geändert. Diese sind klassifiziert und erfüllen die Bedingungen für die Sicherung erwarteter zukünftiger Transaktionen, indem diese nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern direkt im Eigenkapital mit einkalkuliert werden. Bei dieser Änderung hat die K/S German Retail D die Ausnahme der Ausnahmenvorschrift des Jahresabschlussgesetzes verwendet, und deshalb sind die Vergleichszahlen nicht geändert worden.*

*Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Rechnungslegungsgrundsätze stetig zum Vorjahr angewendet worden.*

### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

*Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.*

*Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

### 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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes i egenkapitalen under overført resultat. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

*Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.*

*Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des den Jahresabschluss bekannte Umstände be- oder entkräftet wurden.*

### Abgeleitete finansielle Instrumente

*Abgeleitete finanzielle Instrumente sind das erste Mal zum Einstandspreis in der Bilanz zu berücksichtigen und danach zum Tageswert anzusetzen. Positive und negative Tageswerte aus abgeleiteten finanziellen Instrumenten gehen in Forderungen bzw. Verbindlichkeiten ein.*

*Eine Änderung des Tageswerts aus abgeleiteten Instrumenten, die als Tageswerte eines berücksichtigten Aktivs oder eines berücksichtigten Passivs klassifiziert sind, oder die Kriterien für ihre Sicherung besitzen, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen mit den eventuellen Änderungen des Tageswerts des gesicherten Aktivs oder des gesicherten Passivs zu berücksichtigen.*

*Eine Änderung des Tageswertes aus abgeleiteten finanziellen Instrumenten, die klassifiziert werden und die Bedingungen für die Sicherung erwarteter zukünftiger Transaktionen erfüllen sind im Eigenkapital unter vorgetragenem Ergebnis zu berücksichtigen. Sofern diese zukünftige Transaktion zu einer Berücksichtigung von Aktiva und Verpflichtungen führt, sind Beträge, die im Eigenkapital berücksichtigt wurden, vom Eigenkapital zu überweisen und im Einstandspreis des Aktivs bzw. der Verpflichtung zu berücksichtigen. Führt die zukünftige Transaktion zu Einnahmen oder Kosten, sind die Beträge die im Eigenkapital berücksichtigt wurden in die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum zu übertragen, in dem die Sicherung die Gewinn und Verlustrechnung beeinflusst.*

*Bei eventuellen abgeleiteten finanziellen Instrumenten, die die Bedingungen für die Behandlungen als Sicherungsinstrumente nicht erfüllen, sind die Änderungen des Tageswerts laufend in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Generell

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

### Andere betriebliche Erträge und Aufwendungen

*In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind Rechnungsposten mit sekundärem Charakter im Vergleich zu den Haupttätigkeiten des Unternehmens enthalten.*

### Fair Value-Bewertung von Immobilien

*Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Die finanziellen Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen, die das Geschäftsjahr betreffen, einkalkuliert. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und -aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.*

### Steuern

*Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.*

# Anvendt regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Bilanz

#### Sachanlagen

*Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

*Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.*

*Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.*

*Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.*

*Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.*

*Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.*

#### Forderungen

*Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.*

#### Liquide Mittel

*Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.

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

### Verbindlichkeiten

*Schulden an Kreditinstitute werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Ertrag abzüglich bezahlter Transaktionskosten einkalkuliert. In den folgenden Zeiträumen werden Hypothekenschulden als getilgten Selbstkostenpreis gemessen, so dass der Unterschied zwischen dem Ertrag und dem nominellen Wert in die Gewinn- und Verlust-Rechnung als einen Zinsaufwand einkalkuliert wird.*

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.*

### Rechnungsabgrenzungsposten, Passiva

*Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Erträge des folgenden Jahres darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten auf der Passivseite ausgewiesen.*

### Umrechnung von Fremdwährung

*Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

*Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Bruttoverdienst</i>		<b>5.304.862</b>	<b>6.136.177</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	-399.020	3.770.033
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>4.905.842</b>	<b>9.906.210</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	170.867	123
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-1.308.630	-3.774.436
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>3.768.079</b>	<b>6.131.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		3.768.079	6.131.897
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>3.768.079</b>	<b>6.131.897</b>



# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Grunde og bygninger..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		105.568.480	105.967.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	<b>5</b>	<b>105.568.480</b>	<b>105.967.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>105.568.480</b>	<b>105.967.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		299.149	177.749
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		21.982	438.942
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>321.131</b>	<b>616.691</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>905.994</b>	<b>1.207.734</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>1.227.125</b>	<b>1.824.425</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>106.795.605</b>	<b>107.791.925</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		42.500.000	42.500.000
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-13.227.241	-16.496.473
<b>Egenkapital.....</b> <i>Eigenkapital</i>	<b>6</b>	<b>29.272.759</b>	<b>26.003.527</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	7	66.857.559	67.796.813
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>66.857.559</b>	<b>67.796.813</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	683.965	686.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser i øvrigt..... <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		122.831	233.089
Mellemværender med tilknyttede virksomheder..... <i>Verrechnungen mit verbundenen Gesellschaften</i>		8.909.143	12.638.630
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	8	949.348	433.003
Modtagne forudbetalinger fra kunder..... <i>Erhaltene Anzahlungen</i>		0	313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>10.665.287</b>	<b>13.991.585</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>77.522.846</b>	<b>81.788.398</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Passiva</i>		<b>106.795.605</b>	<b>107.791.925</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	10		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Nahe stehende Personen</i>	11		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt ist von einer Stabilisierung geprägt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich im Allgemeinen positiv. Er ist aber auch von großer Diversität und Unvorhersehbarkeit geprägt, die zur Folge haben, dass es immer noch eine gewisse Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft, hierunter ins besondere die Bewertung der Anlageimmobilien, besteht.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af vurderingsrapport udarbejdet af ekstern sagkyndig.

### **Bewertung des Immobilienwertes**

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wird durch ein Gutachten eines externen Sachverständigen vorgenommen.*

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,00%

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 7,00%.*

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

*Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

*Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.*

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

*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.*

# Noter

## Anhang

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

### **Going concern**

Selskabet har en kortfristet gæld til dets moderselskab. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at den finansielle støtte fra moderselskabet opretholdes. Selskabet har modtaget tilsagn om finansiell støtte fra moderselskabet frem til 1. januar 2018.

*Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorzusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.*

### **Going Concern**

*Die Gesellschaft hat kurzfristige Schulden an die Muttergesellschaft. Der weitere Betrieb der Gesellschaft ist von der Aufrechterhaltung der finanziellen Unterstützung durch die Muttergesellschaft abhängig. Die Gesellschaft hat eine Zusage über finanzielle Unterstützung von der Muttergesellschaft bis zum 1. Januar 2018 erhalten.*

# Noter

## Anhang

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-399.020	1.757.100
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Dagsværdiregulering af renteswap.....		2.012.933
<i>Zeitwertberichtigung von Zinsswap</i>	0	
	<b>-399.020</b>	<b>3.770.033</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	167.795	0
<i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	3.072	123
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>170.867</b>	<b>123</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Tilknyttede virksomheder.....	72.750	136.741
<i>Verbundene Unternehmen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.235.880	3.637.695
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>1.308.630</b>	<b>3.774.436</b>

## 5 Investeringsejendomme

*Investitionsimmobilien*

	<b>Grunde og bygninger</b> <i>Grundstücke und Gebäude</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	132.375.186
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2016</i>	
Tilgang.....	0
<i>Zugang</i>	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>132.375.186</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-26.407.686
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	-399.020
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>-26.806.706</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>105.568.480</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2016</i>	

# Noter

## Anhang

### 6 Egenkapital

#### Eigenkapital

	1/1-16	Årets dagsværdi- regulering af renteswaps	Årets resultat	31/12-16
	DKK	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2016	Zeitwertberichtigung von Zinsswapwert	Jahresergebnis	31. Dezember 2016
Kommanditkapital..... <i>Kommanditkapital</i>	42.500.000	0	0	42.500.000
<b>Indskud kommanditister.....</b> <i>Kommanditkapital</i>	<b>42.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.500.000</b>
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>	-16.496.473	-498.847	3.768.079	-13.227.241
<b>I alt.....</b> <i>Insgesamt</i>	<b>26.003.527</b>	<b>-498.847</b>	<b>3.768.079</b>	<b>29.272.759</b>

Der er udstedt 425 andele af DKK 100.000.

*425 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet German Retail D ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Komplementarselskabet German Retail D ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

**2016**  
DKK

**2015**  
DKK

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

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

*Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.*

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:*

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	66.857.559	67.796.813
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>66.857.559</b>	<b>67.796.813</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	683.965	686.550
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>67.541.524</b>	<b>68.483.363</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2016</i>		

### 8 Anden gæld

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Swap-aftalen er indgået for perioden 20/11 2015 til 31/12 2019. Swap-aftalens hovedstol svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånet. Swap aftalen er indgået i sikringsøjemed og sikrer således en fast rente på 0,18% + margin i hele lånets løbetid.

*Die Kommanditgesellschaft hat für den Zeitraum vom 20/11-2015 bis 31/12-2019, welches der Laufzeit der 1. Hypothek entspricht, eine Swap -Abkommen eingegangen. Der ursprüngliche Darlehensbetrag des SWAP- Abkommens entspricht dem ursprünglichen Darlehensbetrag der 1. Hypothek. Das Swap-Abkommen wurde zur Sicherung eines festen Zinssatzes von 0,18% + Margin für die gesamte Laufzeit der 1. Hypothek eingegangen.*



## 9 Eventualposter mv.

*Eventualverbindlichkeiten u.a.*

### Kontraktlige forpligtelser

Moderselskabet har indgået forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, der i sin helhed er tidsbegrænset og uopsigelig. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalen opsiges med øjeblikkelig virkning. Honoraret udgør p.t. TDKK 221 årligt. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Properties GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 42.

### Vertragliche Verpflichtungen

*Die Muttergesellschaft hat einen Verwaltungsvertrag mit Kristensen Fund & Asset Management A/S geschlossen, der im Großen und Ganzen zeitunbegrenzt und unkündbar ist. Bei wesentlichen Nichterfüllungen u.a kann der Vertrag mit augenblicklicher Wirkung gekündigt werden. Das jährliche Honorar beträgt zur Zeit TDKK 218. Ausserdem ist ein Haus-Verwaltervertrag mit Kristensen Immobilien GMBH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 42.*

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Verpfändungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TEUR 9.085 er der ved ejerpantebrev på tEUR 10.900 givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TEUR 14.200, samt transport i lejeindtægter.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 9.085 ausgestellt, die ein Pfandrecht von TEUR 10.900 an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2016 TEUR 14.200 beträgt, sowie Abtretung von Mieteinnahmen.*

## 11 Nærtstående parter

*Nahe stehende Personen*

Koncernforhold

K/S German Retail D's moderselskab er K/S Kristensen Partners I, Aalborg, Danmark. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

*Konzernverhältnisse*

*Die Muttergesellschaft der K/S German Retail D's ist K/S Kristensen Partners I, Aalborg, Dänemark. Die Muttergesellschaft arbeitet die Geschäftsberichte aus, in denen die Gesellschaft als Tochter unternehmen einbezogen wird.*