

**Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS**  
Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 32 15 66

**Årsrapport 2015**  
*Geschäftsbericht 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
31. marts 2016

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 31. März 2016  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Henrik Lind**

*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

## Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

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

Informationen über die Gesellschaft

## Påtegninger

Erklärungen

Ledespåtegning.....	3
---------------------	---

Bericht der Unternehmensleitung

## Ledelsesberetning

Lagebericht

Ledelsesberetning.....	4
------------------------	---

Lagebericht

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
-------------------------------	-----

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	8
------------------------	---

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	9-10
--------------	------

Bilanz

Noter.....	11
------------	----

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*

Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 32 15 66

*CVR-Nr.:*

Stiftet: 10. januar 2006

*Gegründet:* 10. Januar 2006

Hjemsted: København

*Sitz:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

## **Direktion**

*Geschäftsleitung*

Lars Torben Nielsen

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS. Direktionen 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 årsrapporten 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.

*Die Voraussetzungen von einer Prüfung abzusehen werden nach Ansicht von Vorstand weiterhin erfüllt.*

*Der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS für das Jahr das Jahr 2015.. Der Geschäftsleitung 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.*

København, den 18. marts 2016

*Kopenhagen, 18. März 2016*

Direktion

*Geschäftsleitung*

---

Lars Torben Nielsen

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar for K/S Essen Zentrum samt at virke som repræsentant, agent eller lignende i forbindelse med obligationsudstedelser samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2015 giver et mindre underskud. Der forventes et tilsvarende resultat for 2016.

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

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, Komplementärin für K/S Essen Zentrum zu sein, ausserdem als Vertreter in Verbindung mit Obligation Ausstellung und verwandte Geschäfte.

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Der Betrieb der Gesellschaft im Jahr 2015 ist schlechter als erwartet. Für 2016 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.

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

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

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

*Der Jahresbericht für Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS für 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### 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 Ergebnisseffekte 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.*

*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 Jahresberichtes bekannte Umstände be- oder entkräften wurden.*

# 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## 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.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.*

### Steuern

*Unter den Posten Steuern auf das Jahresergebnis, fallen die aktuellen Steuern für das Berichtsjahr und die Steueraufwendungen die aus der Bilanzierung von latenten Steuern anfallen. Sie sind in der Höhe, wie sie sich auf das Jahresergebnis zurückführen lassen oder direkt im Eigenkapital mit dem Teil, sie sich auf die Postierungen direkt im Eigenkapital zurückführen lassen, berücksichtigt.*

### Forderungen

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

### Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern

*Aktive latente Steuern, hierunter fällt der Steuerwert eines steuerlich anerkannten Verlustvortrages, wird zu dem Wert berechnet, zu dem das Aktiv erwartungsgemäß veräußert werden kann, entweder durch Ausgleich mit Steuern aus zukünftigen Erlösen oder durch Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb derselben juristischen Steuereinheit.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser  
realisationsværdi.

måles

til

netto-

## **Verbindlichkeiten**

*Debt Verbindlichkeiten werden zum beizulegenden  
Zeitwert bewertet.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2015	2014
	Anhang	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
<i>Bruttoverlust</i>			
Personaleomkostninger.....	1	-8.698	-8.698
<i>Personalkosten</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-13.698</b>	<b>-13.698</b>
<i>Ergebnis vor Finanzposten</i>			
Andre finansielle indtægter.....	2	5.000	5.000
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-8.698</b>	<b>-8.698</b>
<i>Ergebnis vor Steuern</i>			
Skat af årets resultat.....		0	0
<i>Steuern auf das Jahresergebnis</i>			
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-8.698</b>	<b>-8.698</b>
<i>Jahresergebnis</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat.....		-8.698	-8.698
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt</b> .....		<b>-8.698</b>	<b>-8.698</b>
<i>Total</i>			

## Balance 31. december

*Bilanz 31. Dezember*

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Tilgodehavende kommanditselskab..... <i>Forderungen Kommanditgesellschaft</i>		101.344	110.041
Udskudte skatteaktiver..... <i>Latente Steuerforderungen</i>		47	47
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>101.391</b>	<b>110.088</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>101.391</b>	<b>110.088</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>101.391</b>	<b>110.088</b>

## Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Selskabskapital.....		125.000	125.000
<i>Stammkapital</i>			
Overført resultat.....		-32.308	-23.610
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>Egenkapital.....</b>	<b>3</b>	<b>92.692</b>	<b>101.390</b>
<i>Eigenkapital</i>			
Anden gæld.....		8.699	8.698
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.699</b>	<b>8.698</b>
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.699</b>	<b>8.698</b>
<i>Verbindlichkeiten</i>			
<b>Passiver.....</b>		<b>101.391</b>	<b>110.088</b>
<i>Passiva</i>			
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>4</b>		
<i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>			

# Noter

## Anhang

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
	DKK	DKK	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
<i>Personalkosten</i>			
Løn og gager.....	8.698	8.698	
<i>Löhne und Gehälter</i>			
	<b>8.698</b>	<b>8.698</b>	
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>			
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Renteindtægter i øvrigt.....	5.000	5.935	
<i>Sonstige Zinserträge</i>			
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
<i>Eigenkapital</i>			
	<b>1/1-15</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2015</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2015</i>
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
<i>Stammkapital</i>			
Overført resultat.....	-23.610	-8.698	-32.308
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>101.390</b>	<b>-8.698</b>	<b>92.692</b>
<i>Insgesamt</i>			

#### 4 Eventualposter mv.

*Eventualverbindlichkeiten u.a.*

Selskabet er komplementar i K/S Essen Zentrum og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2015 TDKK 138.580, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 113.676.

*Die Gesellschaft ist Komplementärin der K/S Essen Zentrum und haftet deshalb unbeschränkt für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft. Die gesamten Aktiva der Kommanditgesellschaft betragen zum 31. Dezember 2015 TDKK 138.580 während die gesamten Verbindlichkeiten TDKK 113.676 betragen.*