

---

# ***K/S Gifhorn***

Flæsketorvet 68,1, DK-1711 København V

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

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015*

---

CVR-nr. 29 53 86 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/5 2016

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 20/5  
2016 vorgelegt und  
genehmigt.*

Tanja Westfall Brøndum  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 6  
*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 7  
*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 9  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 11  
*Anhang zum Jahresabschluss*

Regnskabspraksis 21  
*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

*Übersetzung des dänischen Originals. Im Zweifelsfall wird die dänische Version gültig sein.*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Bericht der Unternehmensleitung***

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016  
*København, 20. Mai 2016*

**Bestyrelse**  
***Aufsichtsrat***

Stig Madsen Lachenmeier  
formand  
*Vorsitzender*

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

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

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Frants Ektora Moraitis

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Gifhorn

### Påtegning på årsregnskabet

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

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

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

An der K/S Gifhorn

### Bericht zum Jahresabschluss

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

### Forbehold

*Grundlag for konklusion med forbehold*  
Investerings ejendommen, der i balancen er indregnet med TDKK 123.131, er efter vores opfattelse indregnet TDKK 12.686 for højt, idet selskabet har indregnet investerings ejendommen til kostpris og samtidig udbudt ejendommen til salg til TDKK 110.442. Som følge heraf er årets resultat og egenkapital opgjort TDKK 12.686 for højt.

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

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

### Einschränkung

*Grundlage des eingeschränkten Prüfungsurteils*  
Die Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich die Bilanz von DKK 123.131 erkannt wurde, ist unserer Meinung nach DKK 12.689 zu hoch angesetzt, da das Unternehmen Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Anschaffungskosten hat und zugleich angeboten, um die Immobilie zu verkaufen, um DKK 110.442. Als Ergebnis Gewinn und Eigenkapital DKK 12.689 zu hoch berechnet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften ligesom der er betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi. Usikkerheden henføres til situationen omkring serviceringen af selskabets prioritetslån. Vi henviser til note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2016, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Eingeschränktes Prüfungsurteil

Wir sind der Auffassung, dass, abgesehen von der Einwirkungen des in der "Grundlage des eingeschränkten Prüfungsurteils" erwähnten Verhältnisses, der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 vermittelt.

### Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses

Ohne diese Beurteilung zu beeinflussen, stellen wir fest, dass es erhebliche Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an seiner Fähigkeit werfen kann den Betrieb fortsetzt und es gibt erhebliche Unsicherheit bei der Bestimmung des Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Fair Value zugeordnet sind. Die Unsicherheit der Situation in Bezug auf die Bedienung der Hypothek des Unternehmens bezogen. Wir verweisen 1 "Die Unsicherheit über die Going-Concern" zu beachten, die das Management für diese Unsicherheiten berücksichtigt. Management, ausreichend Bargeld zur Verfügung Operationen im Jahr 2016 fortzusetzen, und sind entsprechend Geschäftsbericht unter der Annahme der fortgesetzten Betrieb des Unternehmens.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 20. maj 2016

*Herning, 20. Mai 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

### **Aussagen zum Lagebericht**

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

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Gifhorn  
Flæsketorvet 68,1  
DK-1711 København V

CVR-nr.: 29 53 86 70  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember*  
Stiftet: 16. maj 2006  
*Gründung: 16. Mai 2006*  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
*Geschäftsjahr: 4. Geschäftsjahr*  
Hjemstedskommune: København  
*Sitz: Kopenhagen*

**Komplementar**  
*Komplementärin*

Komplementarselskabet Gifhorn ApS

**Komplementarselskabets  
bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Stig Madsen Lachenmeier, formand  
Frants Ektora Moraitis

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
DK-7400 Herning



# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Winkler Strasse 3, D-38518 Gifhorn, samt anden i forbindels hermed stående virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 5.292.960, heraf værdireguleringer på DKK 342.221, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 30.529.308.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmoblie in Winkler Strasse 3, D-38518 Gifhorn sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Gewinn von DKK 5.292.960 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK 342.221 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von DKK 30.529.308 aus.

### 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b> <i>Umsatzerlöse</i>		<b>9.067.057</b>	<b>9.079.534</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-494.056	-694.814
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-409.105	-198.869
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>8.163.896</b>	<b>8.185.851</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		2.552.479	2.011.766
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		<b>10.716.375</b>	<b>10.197.617</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	59.156	7.701
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-5.482.571	-6.187.283
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>5.292.960</b>	<b>4.018.035</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		5.292.960	4.018.035
		<b>5.292.960</b>	<b>4.018.035</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Aktiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		123.131.250	122.819.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>123.131.250</b>	<b>122.819.400</b>
<i>Sachanlagen</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>123.131.250</b>	<b>122.819.400</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		237.189	241.386
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		78.126	17.961
<b>Tilgodehavender</b>		<b>315.315</b>	<b>259.347</b>
<i>Forderungen</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.968.032</b>	<b>1.215.037</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.283.347</b>	<b>1.474.384</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>125.414.597</b>	<b>124.293.784</b>
<i>Aktiva</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Passiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		17.402.670	15.216.135
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		13.126.638	7.769.928
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	6	<b>30.529.308</b>	<b>22.986.063</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	90.037.656
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		160.000	160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	<b>160.000</b>	<b>90.197.656</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	91.957.324	5.688.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		10.047	37.622
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Unternehmensleitung</i>		0	40.172
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		2.757.918	5.344.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>94.725.289</b>	<b>11.110.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>94.885.289</b>	<b>101.307.721</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>125.414.597</b>	<b>124.293.784</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Going concern

Selskabets 1. prioritetslån skal refinansieres den 31. august 2016. Der er forhandlinger i gang med långiver om refinansiering heraf. Herudover har selskabets 2. prioritetslångiver, som omtalt i årsrapporten for 2014, ønsket at vurdere konsekvenserne for et salg af ejendommen, hvorfor de har indhentet en salgsfuldmagt fra selskabet. Selskabet har efter balancetidspunktet modtaget indikative bud på ejendommen i et niveau på EUR 13,5 mio., hvilket i væsentligt omfang overstiger den eksterne mægler vurdering, som blev indhentet i forbindelse med regnskabsafslutningen for 2014 på EUR 9,0 - 9,6. Det er fortsat ledelsens vurdering, at såvel den eksterne vurdering som de indikative bud, er for lave og overvejer pt. den fremadrettede salgsproces sammen med selskabets långivere, idet det bemærkes, at ejendommen pt. er udbudt til salg til EUR 14,8 mio. Til trods herfor har ledelsen valgt at fastholde den indregnede værdi med EUR 16.500 for selskabets ejendom.

Et salg af selskabets ejendom - alternativt en refinansiering af låneaftalen samt fortsatte investorindbetalinger - er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Selskabets fortsatte drift er således afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med fremtidigt forfald.

Selskabet har en uopsigelig lejekontrakt indtil udgangen af 2020 og det er ledelsens vurdering, at selskabet ved tilrettelæggelse af en langvarig finansiering vil kunne opnå et acceptabelt afkast til investorerne og fuld dækning til såvel 1. som 2. prioritetsbankerne.

I overensstemmelse hermed har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten for 2015 som going concern selvom ovennævnte forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

## **Noter til årsregnskabet**

### **Anhang zum Jahresabschluss**

*Die erste Hypothek des Unternehmens muss 31. August 2016 refinanziert werden. Die Verhandlungen sind im Gange mit dem Kreditgeber über deren Refinanzierung. Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen die zweite Hypothek, wie im Jahresbericht für das Jahr 2014 diskutiert wurde, wollte die Folgen eines Verkaufs der Immobilie beurteilen zu können, warum sie einen Umsatz Genehmigung der Firma erhalten haben. Das Unternehmen hat nach dem Bilanzstichtag indikative Angebote für die Immobilie auf einem Niveau von EUR 13,5 Mühle erhalten. Die deutlich den externen Mediator Beurteilung übersteigt, die in den Rechnungsabschluss für das Jahr 2014 von EUR 9,0 bis 9,6 erhalten wurden. Management immer noch glaubt, dass sowohl die externe Bewertung als indikative Gebot zu niedrig ist und derzeit seine zukünftigen Verkaufsprozess erwägt zusammen mit dem Kreditgeber des Unternehmens, unter Hinweis darauf, dass das Objekt. wird für 14,8 Millionen Euro zum Verkauf angeboten. Trotzdem hat das Management den erkannten Wert von EUR 16.500 für das Unternehmen Eigentum zu halten beschlossen.*

*Ein Verkauf der Immobilie des Unternehmens - alternativ eine Refinanzierung des Darlehensvertrags, die Anleger Einlagen - ist eine Voraussetzung für den weiteren Betrieb des Unternehmens. Die Fortsetzung des Betriebs des Unternehmens ist auf Anleger Fähigkeit abhängig Zahlungsverpflichtungen und zukünftigen Verfall zu erfüllen.*

*Das Unternehmen verfügt über eine nicht kündbare Leasing bis zum Ende des Jahres 2020 und das Management ist der Auffassung, dass durch eine langfristige Finanzierung der Organisation in der Lage, eine akzeptable Rendite für Investoren und eine vollständige Abdeckung zu erreichen, sowohl für die 1. und 2. Hypothekenbanken.*

*Dementsprechend hat das Management entschieden, den Geschäftsbericht für das Jahr 2015 als laufender Betrieb zu präsentieren. - Auch wenn es so gibt erhebliche Unsicherheit mit ihnen verbunden sind.*

## **2 Usikkerhed ved indregning og måling**

### **Usikkerhed bei Erfassung und Bewertung**

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

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

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,0% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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

## **Noter til årsregnskabet**

### **Anhang zum Jahresabschluss**

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

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

*Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 6% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

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

Særlige risici:

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

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i Heleba Bank på samlet EUR 9,206 mio. med variabel rente. Endvidere har selskabet et lån på DKK 25,502 mio. samt en valutakassekredit hos Sparekassen Sjælland, med variabel rente. Selskabet er således i et vist omfang eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### *Sonderrisiken:*

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

### *Betriebs- und Marktrisiken*

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

### *Währungs- und Zinsrisiken*

*Die Gesellschaft hat festverzinsliche Darlehen bei Heleba Bank von insgesamt EUR 9,206 Mio. bis variablem Zinssatz. Ferner hat die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von DKK 25,502 mio. und ein Kontokorrent bei Sparekassen Sjælland mit variablem Zinssatz. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.*



## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b> <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	462	177
Valutakursreguleringer <i>Währungsdifferenzen</i>	58.694	7.524
	<u><b>59.156</b></u>	<u><b>7.701</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b> <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	5.401.315	6.097.386
Kursreguleringer omkostninger <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	81.256	89.897
	<u><b>5.482.571</b></u>	<u><b>6.187.283</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	121.876.929
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	121.876.929
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	942.471
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	311.850
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	1.254.321
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>123.131.250</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

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

*Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

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

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,50 %	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Ertragsprozent			
Dagsværdi	134.325.000	123.131.250	113.659.620
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	11.193.750	0	-9.471.630
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Egenkapital

#### *Eigenkapital*

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	15.216.135	7.769.928	22.986.063
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	-2.598	63.750	61.152
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	2.189.133	0	2.189.133
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	5.292.960	5.292.960
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b><u>17.402.670</u></b>	<b><u>13.126.638</u></b>	<b><u>30.529.308</u></b>

består af 70 à DKK 670.000, svarende til i alt DKK 46.900.000.

*Das Kommanditaktienkapital umfasst 70 Kommanditanteile von DKK 670.000, oder insgesamt DKK 46.900.000.*

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Langfristede gældsforpligtelser Langfristige Verbindlichkeiten

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kreditinstitutter</b> <b>Kreditinstitute</b>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	0	90.037.656
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	<u>0</u>	<u>90.037.656</u>
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	91.957.324	3.995.544
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	1.692.463
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	<u>91.957.324</u>	<u>5.688.007</u>
	<b><u>91.957.324</u></b>	<b><u>95.725.663</u></b>
<b>Anden gæld</b> <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	160.000	160.000
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	89.598	98.201
Øvrig kortfristet gæld <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	2.668.320	5.246.063
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	<u>2.757.918</u>	<u>5.344.264</u>
	<b><u>2.917.918</u></b>	<b><u>5.504.264</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssige værdi på <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	123.131.250	122.819.400
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssige værdi <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	123.131.250	122.819.400

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

### Bilanzierungsgrundlage

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

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 ist in DKK erstellt.

### Erfassung und Bewertung

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

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

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

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

### Währungsumrechnung

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



# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtigheder samt andre monetære poster i Fremdwærung, der am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst, vgl. aber des Abschnitts über bilanzielle Absicherung.

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

### Derivative Finanzinstrumente

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

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

### Gewinn- og Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Dienstleistungen werden im Takt mit der Erbringung der vertraglichen Leistungen unter Anwendung der Methode der anteiligen Gewinnrealisation, wobei der Nettoumsatz dem Veräußerungs-

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

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

wert der im Berichtszeitraum erbrachten Dienstleistungen entspricht. Die Methode wird angewandt, wenn die gesamten Erträge und Aufwendungen für die Dienstleistung und der Fertigstellungsgrad am Bilanzstichtag verlässlich errechnet werden können und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen, darunter Zahlungen, an die Gesellschaft fließen wird. Als Fertigstellungsgrad dienen die bestrittenen Aufwendungen im Verhältnis zu den zu erwartenden Gesamtaufwendungen für die Dienstleistung.

### **Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

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

### **Sonstige betriebsfremde Aufwendungen**

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

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

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i 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.

und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

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

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

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

### 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.