K/S Saarland

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2018

CVR-nr. 29 60 51 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2 /5 2019

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 2 /5 2019 vorgelegt und genehmigt.

Thomas Borg
Dirigent
Versammlungsleiter

pwc

Indholdsfortegnelse
Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger
Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Selskabsoplysninger
Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 8
Informationen über die Gesellschaft

Ledelsesberetning 9
Lagebericht

Årsregnskab
Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 11
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 13
Anhang zum Jahresabschluss

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

pwc

Ledelsespåtegning
Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Saarland.

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Saarland für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2018 erörtert und genehmigt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

København, den 2. maj 2019
København, 2. Mai 2019

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Jørgen Nicolai Storm
formand
Vorsitzender

Michael Gregersen

Jan Vetlov

Ulrik Regaard Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Saarland

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Saarland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”regnskabet”).

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af regnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

An Kommanditisten der K/S Saarland

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Saarland bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (”Jahresabschluss”) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt ”Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses” unseres Vermerks weitergehend beschrieben. In Übereinstimmung mit den internationalen Standards zur Berufsethik von Abschlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Fremhævelse af forhold i regnskabet
Selskabets forsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med de forfalder samt opretholdelse af selskabets finansiering hos eksterne långivere. Vi henviser til note 1 – afsnit "Going concern", hvoraf det fremgår, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

Hinweis auf Sachverhalt im Jahresabschluss
Der weitere Betrieb des Unternehmens hängt von der Fähigkeit der Anleger ab, Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit zu erfüllen und die Finanzierung des Unternehmens mit externen Kreditgebern aufrechtzuerhalten. Wir verweisen auf Anmerkung 1 - Abschnitt "Going Concern", der besagt, dass eine erhebliche Unsicherheit besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung des Geschäftsbetriebs aufkommen lässt.

Diese Beziehung hat zu keiner Änderung unserer Schlussfolgerung geführt.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væ-

Aussage zum Lagebericht
Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung des Lageberichts verantwortlich.

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

sentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Jahresabschlussgesetzes aufgestellt ist. Wir haben im Lagebericht keine wesentlichen falschen Angaben festgestellt.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standar-

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicher-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

der om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kon-

heit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

trol.

zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- 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.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Ringsted, den 2. maj 2019
Ringsted, 2. Mai 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamadé
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor
mne35441

Selskabsoplysninger
Informationen über die Gesellschaft

Selskabet ***Die Gesellschaft***	K/S Saarland Ewaldsgade 7 DK-2200 København N CVR-nr.: 29 60 51 57 *CVR-Nr.:* Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december *Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember* Stiftet: 31. maj 2006 *Gründung: 31. Mai 2006* Hjemstedskommune: København *Sitz:* Kopenhagen
Komplementar ***Komplementär***	Komplementar Saarland ApS c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 DK-2200 København N
Bestyrelse ***Aufsichtsrat***	Jørgen Nicolai Storm, formand Michael Gregersen Jan Vetlov Ulrik Regaard Larsen
Revision ***Abschlussprüfer***	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 DK-4100 Ringsted

Ledelsesberetning
Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Haupttätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

Udvikling i året

Ejendommene har i løbet af regnskabsåret 2018 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2018 anses for værende tilfredsstillende, set i lyset af en omfattende renovering af ejendommen i Saarbrücken.

For regnskabsåret 2019 forventes et negativt resultat grundet renovering af ejendommen i Spiesen-Elversberg.

Selskabet har indgået en aftale med lejer omkring renovering af ejendommen i Spiesen-Elversberg. Estimerede omkostninger hertil udgør TEUR 1.250 hvoraf TEUR 550 betales af selskabet og resten afdrages over 15 år.

Geschäftsverlauf

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2018, fast vollständig vermietet.

Das Ergebnis für 2018 wird angesichts der umfangreichen Renovierung der Immobilie in Saarbrücken als zufriedenstellend betrachtet.

Für das Wirtschaftsjahr 2019 wird ein negatives Ergebnis erwartet, hauptsächlich basierend auf Renovierung des Eigentums in Spiesen-Elversberg.

Die Gesellschaft hat eine Vereinbarung mit dem Mieter bezüglich Renovierung des Eigentums in Spiesen-Elversberg gemacht. Estimierte Kosten hierfür liegen auf TEUR 1.250, wovon TEUR 550 von der Gesellschaft bezahlt werden und den Rest wird über 15 Jahre abgetragen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer ***Bruttogewinn vor Wertberichtigungen***		**589.601**	**3.794.625**
Værdiregulering af investeringsaktiver *Wertberichtigung von Finanzanlagen*	4	59.817	23.220
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer ***Bruttogewinn nach Wertberichtigungen***		**649.418**	**3.817.845**
Finansielle omkostninger *Finanzaufwendungen*	5	-1.130.329	-1.396.910
Årets resultat ***Jahresergebnis***		**-480.911**	**2.420.935**

Resultatdisponering
Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering ***Vorschlagene Gewinnverwendung***		
Overført resultat *Gewinn-/Verlustvortrag*	-480.911	2.420.935
	-480.911	**2.420.935**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Aktiver
Aktiva

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Investeringsejendomme *Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*		45.837.350	42.555.731
Materielle anlægsaktiver	6	**45.837.350**	**42.555.731**
Anlægsaktiver ***Anlagevermögen***		**45.837.350**	**42.555.731**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*		134.670	0
Tilgodehavende investorindskud *Forderungen, Investoren*		41.675	28.778
Andre tilgodehavender *Sonstige Forderungen*		92.225	48.114
Periodeafgrænsningsposter *Rechnungsabgrenzungsposten*		18.513	0
Tilgodehavender ***Forderungen***		**287.083**	**76.892**
Likvide beholdninger ***Flüssige Mittel***		**748.225**	**1.896.016**
Omsætningsaktiver ***Umlaufvermögen***		**1.035.308**	**1.972.908**
Aktiver ***Aktiva***		**46.872.658**	**44.528.639**

Balance 31. december
Balance Sheet 31 December

Passiver
Passiva

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Kommanditaktiekapital *Kommanditkapital*		25.200.000	25.200.000
Ikke indbetalt selskabskapital *Nicht-eingezahltes Gesellschaftskapital*		-7.600.037	-9.200.037
Regulering for ikke indbetalt selskabskapital *Regulierung für nicht-eingezahltes Gesellschaftskapital*		2.090.141	2.090.141
Overført resultat *Gewinn-/Verlustvortrag*		-6.288.937	-5.808.026
Egenkapital ***Eigenkapital***	7	**13.401.167**	**12.282.078**
Kreditinstitutter *Kreditinstitute*		12.296.406	9.500.438
Langfristede gældsforpligtelser ***Langfristige Verbindlichkeiten***	8	**12.296.406**	**9.500.438**
Kreditinstitutter *Kreditinstitute*	8	20.693.855	22.345.991
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse *Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Unternehmensleitung*		0	55.556
Anden gæld *Sonstige Verbindlichkeiten*		481.230	344.576
Kortfristede gældsforpligtelser ***Kurzfristige Verbindlichkeiten***		**21.175.085**	**22.746.123**
Gældsforpligtelser ***Verbindlichkeiten***		**33.471.491**	**32.246.561**
Passiver ***Passiva***		**46.872.658**	**44.528.639**
Going concern *Going concern*	1		
Usikkerhed ved indregning og måling *Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*	2		
Værdiansættelse af ejendom *Bewertung des Immobilienwertes*	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen*	9		
Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*	10		

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

1 Going concern
Going concern

Selskabets 1. prioritet er udløbet 31. december 2018. Der foretages løbende forlængelse af låneaftalen, hvilket sammen med investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen fortsat kan forlænges på tilsvarende vilkår som det hidtige lån samt at der er mulighed for refinansiering ved endt renovering af selskabets ejendomme.

Selskabets 2. prioritetslångiver kan uden varsel opsige lånet. Der er ikke modtaget indikationer på, at banken vil opsige lånet.

Selskabet har indgået en aftale med en lejer omkring ombygning af et lejemål og der er indregnet en gæld hertil på TEUR 674. Gælden bliver afdraget med TEUR 67 pr. år og vil være tilbagebetalt ultimo år 2033.

For at sikre likvditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2019 på TDKK 6.215.
Der ersten Hypothek ist am 31. Dezember 2018 fällig. Eine Verlängerung des Kreditsvertrags sowie Investoreinzahlungen sind eine Voraussetzung des Fortbetriebs der Gesellschaft. Die Unternehmensleitung und der Vervalter erwarten, dass der Kreditvertrag unter den gleichen Bedingungen wie die heutige Hypothek verlängert werden kann und es besteht die Möglichkeit einer Refinanzierung am Ende der Renovierung.

Die 2. Hypothek kan kurzfristig die Darlehens aufsagen. Es gibt kein Indikation dafür, dass die Banken die Darlehen kündigen wollen.

Die Gesellschaft hat mit dem Mieter eine Vereinbarung über den Umbau einer Mietfläche getroffen und hierfür ist ein Schulden in Höhe von TEUR 674 einkalkuliert. Die Schulden werden in jährlichen Raten von TEUR 67 zurückgezahlt und werden Ende 2033 zurückgezahlt werden.

Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2019 von TDKK 6.215 erwartet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling
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 ejendomsmarkederne 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.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

2 Usikkerhed ved indregning og måling (fortsat)
***Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung** (fortgesetzt)*

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.

3 Værdiansættelse af ejendom
Bewertung des Immobilienwertes

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets tyske investeringsejendomme baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det tyske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til DKK 46 mio. pr. 31. december 2018, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 8,75%.

Der henvises endvidere til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

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

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.
Wegen Unsicherheiten auf dem deutschen Immobilienmarkt und die Tatsache, dass keine unabhängige externe Bewertung der Immobilie vorliegt, besteht es generelle Unsicherheit in Bezug auf die Festsetzung des beizulegenden Zeitwertes der deutschen Anlageimmobilie der Gesellschaft, die sich auf die ertberechnung des Verwalters und der Unternehmensleitung basiert.

Die Anlageimmobilie der Gesellschaft ist per 31. Dezember 2018 zu einem Wert von DKK 46 Mio. bewertet. Diese Bewertung ist auf Grundlage eines internen ertragsbezogenen Models und einer enditeforderung von 8,75% erstellt.

Wir verweisen außerdem auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das ommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

3 Værdiansættelse af ejendom (fortsat)
***Bewertung des Immobilienwertes** (fortgesetzt)*

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

Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.

	2018 DKK	2017 DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver ***Wertberichtigung von Finanzanlagen***		
Valutakursreguleringer af ejendom *Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investionsimmobilien*	154.762	68.135
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser *Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten*	-94.945	-44.915
	59.817	**23.220**

5 Finansielle omkostninger ***Finanzaufwendungen***		
Andre finansielle omkostninger *Sonstige Finanzaufwendungen*	1.130.329	1.396.910
	1.130.329	**1.396.910**

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

6 Aktiver der måles til dagsværdi
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings-ejendomme *Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien* DKK
Kostpris 1. januar *Anschaffungskosten zum 1. Januar*	54.146.369
Tilgang i årets løb *Zugänge des Jahres*	3.126.858
Kostpris 31. december *Anschaffungskosten zum 31. Dezember*	57.273.227
Værdireguleringer 1. januar *Wertberichtigungen zum 1. Januar*	-11.590.638
Valutakursregulering *Währungsdifferenzen*	154.761
Værdireguleringer 31. december *Wertberichtigungen zum 31. Dezember*	-11.435.877
Regnskabsmæssig værdi 31. december ***Buchwert zum 31. Dezember***	**45.837.350**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zum Zeitwert angesetzt. Der Zeitwert wird durch Anwendung anerkannter Bewertungstechniken ermittelt, basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

6 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 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,75 %.
Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2018 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im 8,75 % 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 *Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs*	-0,5 % *-0,5 %*	Basis *Basis*	0,5 % *0,5 %*
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent *Ertragsprozent*	8,3	8,8	9,3
Dagsværdi *Beizulegender Zeitwert*	48.509.091	45.837.350	43.264.865
Ændring i dagsværdi *Änderung des beizulegenden Zeitwerts*	2.671.741	0	-2.572.485

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

7 Egenkapital
Eigenkapital

	Kommandit-aktiekapital *Kommandit-kapital*	Ikke indbetalt selskabs-kapital *Nicht-eingezahltes Gesellschafts-kapital*	Regulering for ikke indbetalt selskabs-kapital *Regulierung für nicht-eingezahltes Gesellschafts-kapital*	Overført resultat *Gewinn-/Verlustvortrag*	I alt *Total*
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar *Eigenkapital zum 1. Januar*	25.200.000	-9.200.037	2.090.141	-5.808.026	12.282.078
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital *Einzahlung von nicht bezahltem Gesellschafts-kapital*	0	1.600.000	0	0	1.600.000
Årets resultat *Jahresergebnis*	0	0	0	-480.911	-480.911
Egenkapital 31. december ***Eigenkapital zum 31. Dezember***	**25.200.000**	**-7.600.037**	**2.090.141**	**-6.288.937**	**13.401.167**

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Saarland Komplementar 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 Gesselschaft ApS Saarland Komplementar die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

8 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Kreditinstitutter ***Kreditinstitute***		
Efter 5 år *Nach 5 Jahren*	4.782.806	0
Mellem 1 og 5 år *Zwischen 1 - 5 Jahren*	7.513.600	9.500.438
Langfristet del *Langfristiger Teil*	12.296.406	9.500.438
Inden for 1 år *Innerhalb 1 Jahr*	20.693.855	22.345.991
	32.990.261	**31.846.429**

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser
Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Pant og sikkerhedsstillelse
Pfand und Sicherheitsleistungen

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:
Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Kreditinstituten geleistet worden:

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 32.990 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt tDKK 45.837, samt transport i lejeindtægter. Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.
Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 32.990 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2018 TDKK 45.837 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.
Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten. Darüber hinaus haben die Kommanditgesellschaften Sicherheit geleistet.

Kontraktlige forpligtelser
Vertragliche Verpflichtungen

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2019. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Properties GmbH.
Die Kommanditgesellschaft hat mit Nectar Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2019 erlöscht werden kann. Ausserdem ist ein Haus-Vervaltervertrag mit Kristensen Properties GMBH abgeschlossen.

Inden for 1 år *Innerhalb 1 Jahr*	200.000	75.000
Mellem 1 og 5 år *Zwischen 1 - 5 Jahren*	0	120.000
	200.000	**195.000**

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Saarland for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Saarland für das Jahr 2018 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungsklasse B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungsklasse C aufgestellt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2018 ist in DKK erstellt.

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.

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.

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze *(fortgesetzt)*

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

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.

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.

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

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst. Wenn Fremdwährungspositionen als Sicherung der künftigen Zahlungsströme betrachtet werden, werden die Wertberichtigungen direkt im Eigenkapital erfasst.

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.

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze *(fortgesetzt)*

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakurs-reguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Bruttogewinn nach Wertberichtigungen

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse wird der Bruttogewinn als Zusammenfassung von Nettoumsatzerlöse und Sonstige betriebsfremde Aufwendungen berechnet.

Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinserträge und –aufwendungen, finanzielle Kosten, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und –verluste in Bezug auf Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung sowie Tilgung finanzieller ermögenswerte und Verbindlich-keiten.

Steuern

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

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze *(fortgesetzt)*

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet. Die Anschaffungskosten eigener gebauten als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten, darunter Anschaffungsnebenkosten und Gemeinkosten für Löhne, Materialien, Komponente und Unterlieferanten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Bei der Folgeerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierig-

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze *(fortgesetzt)*

keiten gegeben hat.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

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.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2018 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. berüchsichtigt worden. Der budgetierte Geldstrom wird durch den geschätzten Ertragsgrad dividiert, wodurch sich der Zeitwert der Immobilie ergibt.

Noter til årsregnskabet
Anhang zum Jahresabschluss

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze *(fortgesetzt)*

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst, was hier dem Nennwert abzüglich Rückstellung für Forderungsausfälle entspricht.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehen, wie Hypothekenschulden und Darlehen bei Kreditinstituten, werden bei der Aufnahme des Darlehens mit dem erhaltenen Erlös abzüglich bezahlter Transaktionskosten erfasst. In den Folgeperioden werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Unterschied zwischen dem Erlös und dem Nennwert über den Darlehenszeitraum als Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die im Wesentlichen dem Nennwert entsprechen.