

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV

Amaliegade 27
1256 København K
1256 Kopenhagen K

CVR-nr. 29801029
Identifikationsnummer 29801029

Årsrapport 2017 *Geschäftsbericht 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018
Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen
Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	9
Resultatopgørelse for 2017 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2017</i>	10
Balance pr. 31.12.2017 / <i>Bilanz zum 31.12.2017</i>	11
Egenkapitalopgørelse for 2017 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2017</i>	13
Noter / <i>Anhang</i>	14
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	20

Der deutsche Text in diesem Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29801029
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Kåre Karsten Førby, formand
Henrik Ernlund Pedersen
Jakob Mark Thorsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV
Amaliegade 27
1256 Kopenhagen K

Gesellschaftsregister-Nr.: 29801029
Sitz: Kopenhagen, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2017 - 31.12.2017

Aufsichtsrat

Kåre Karsten Førby, Vorsitzender
Henrik Ernlund Pedersen
Jakob Mark Thorsen

Abschlussprüfer

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 Kopenhagen C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.04.2018
Kopenhagen

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Kåre Karsten Førby
formand
Vorsitzender

Henrik Ernlund Pedersen

Jakob Mark Thorsen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 beschlossen und genehmigt.

Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2017 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017.

Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang, hierunter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellt worden.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2017 und der Finanz- und Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Vorschriften durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Pflichten werden im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ näher beschrieben. Wir sind vom Unternehmen unabhängig gemäß den Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (IESBA Code of Ethics) und weiteren in Dänemark geltenden Pflichten, und wir erfüllen die nach diesen Standards und Pflichten festgelegten ethischen Verpflichtungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Som beskrevet i ledelsesberetningen og note 1 har selskabet indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom. Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på at dette salg vil være afgørende for selskabets fortsatte drift. Selskabet forventer, at ejendommen sælges og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wesentliche Unsicherheit über die Unternehmensfortführung

Wie im Lagebericht und in Erl. 1 im Anhang angegeben hat dass Gesellschaft eine Vereinbarung über den Verkauf der Liegenschaft geschlossen. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, machen wir darauf aufmerksam, dass der Verkauf für die Fortführung der Unternehmenstätigkeiten ausschlaggebend ist. Die Gesellschaft erwartet, die Liegenschaft verkauft wird, weshalb der Jahresabschluss unter anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung abgelegt wurde. Wir haben keinen Anlass dazu gefunden, einem anderen Gesichtspunkt zu wählen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche Falschangaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich halten.

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses haben die gesetzlichen Vertreter die Fähigkeit des Unternehmens, den Geschäftsbetrieb fortzuführen, einzuschätzen, einschlägige Sachverhalte zur Unternehmensfortführung anzugeben, sowie den Jahresabschluss unter Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung aufzustellen. Der Jahresabschluss ist solange auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung aufzustellen, bis die gesetzlichen Vertreter entweder beabsichtigen, das Unternehmen aufzulösen oder das Geschäft einzustellen, oder bis die gesetzlichen Vertreter keine realistische Alternative haben, als so zu handeln.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejl-information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind es hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss insgesamt frei von wesentlichen, durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursachten Falschangaben ist, sowie einen Bestätigungsvermerk mit einer Aussage zu erteilen. Hinreichende Sicherheit ist gleichbedeutend mit hoher Sicherheit, jedoch keine Garantie dafür, dass durch eine unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Berufspflichten dänischer Prüfungsvorschriften durchgeführte Abschlussprüfung jederzeit wesentliche Falschangaben, falls vorhanden, erkannt werden. Falschangaben können durch Verstöße oder Unrichtigkeiten entstehen und können als wesentlich angesehen werden, wenn es angemessenerweise zu erwarten ist, dass sie einzeln oder in ihrer Gesamtheit die wirtschaftlichen Entscheidungen beeinflussen könnten, die Adressate auf der Grundlage des Jahresabschlusses treffen.

Im Rahmen einer Abschlussprüfung, die unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiteren in Dänemark geltenden Berufspflichten durchgeführt wird, üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und behalten eine kritische Grundhaltung bei. Darüber hinaus:

- *Identifizieren und beurteilen wir die Risiken für wesentliche Falschangaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, konzipieren und führen Prüfungshandlungen durch als Reaktion auf diese Risiken sowie erlangen Prüfungsnachweise, die eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden. Das Risiko des Nichtentdeckens von Falschangaben, die aus Verstößen entstehen, ist höher als bei wesentlichen Falschangaben, die aus Unrichtigkeiten entstehen, da Verstöße mit Kollusion, Fälschung, vorsätzliche Unterlassung, Falschdarstellung oder miss-*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

bräuchliche Beeinflussung interner Kontrollen verbunden sein können.

- *Erlangen wir ein prüfungsrelevantes Verständnis des internen Kontrollsystems, um Prüfungshandlungen auszuformen, die nach den Umständen angemessen sind, nicht aber um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben.*
- *Beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der Schätzungen der gesetzlichen Vertreter und der damit zusammenhängenden Angaben.*
- *Beurteilen wir die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Grundsatzes der Unternehmensfortführung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses, bzw. ob auf Basis der erlangten Prüfungsnachweise wesentliche Unsicherheiten vorliegen, die sich auf Ereignisse oder Bedingungen beziehen, und die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Unternehmens aufwerfen. Wenn wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit vorliegt, sind wir verpflichtet auf diesbezügliche Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unzureichend sind, unser Urteil einzuschränken. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf die bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Künftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung der Tätigkeit des Unternehmens nicht länger gegeben ist.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- *Beurteilen wir Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalt des Jahresabschlusses, hierunter Anhangangaben, bzw. ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse auf eine Weise darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.*

Wir kommunizieren mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. über den geplanten Umfang und Zeitpunkt der Abschlussprüfung sowie wesentliche Prüfungsfeststellungen, hierunter etwaige bedeutsame Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung entdecken.

Stellungnahme zum Lagebericht

Der Lagebericht liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Unser Urteil über den Jahresabschluss bezieht sich nicht auf den Lagebericht, und wir geben somit weder einen Bestätigungsvermerk noch andere Form der Sicherheit über den Lagebericht ab.

Wir sind im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses dazu verpflichtet, den Lagebericht durchzulesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht in erheblichem Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht, oder sonst wesentliche Falschangaben zu enthalten scheint.

Es ist ferner unsere Aufgabe zu beurteilen, ob der Lagebericht die darin laut dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss anzugebenden Auskünfte enthält.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit steht der Lagebericht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Jahresabschluss und wurde in

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.
Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i
ledelsesberetningen.

København, den 11.04.2018
København

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr./Identifikations-NR. (MNE) mne26740

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

*Übereinstimmung mit den darin festgelegten
Anforderungen erstellt. Wir haben keine
wesentlichen Falschangaben im Lagebericht
festgestellt.*

Anders Sødning Paulsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr./Identifikations-NR. (MNE) mne34326

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabs hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV, indeholder en supermarkedsejendom i byen Trossingen.

Lejeforholdet med ejendommenes lejere forløber uproblematisk.

Årets resultat på 4.106 t.kr. er tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang 20.206 t.kr.

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2018. Selskabet har indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom. Inden salget kan gennemføres udestår dog fortsat enkelte udbudringer af mangler ved ejendommen. Det vil være en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at salget af ejendommen gennemføres som forventet eller at der alternativt gennemføres en refinansiering af 1. prioritets lånet hvilket vurderes muligt ud fra ejendommens værdi og den relativt lave, nuværende belåning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Lagebericht

Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft zu vermieten und zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super IV, umfasst die Liegenschaft in einer Supermart in der Stadt Trossingen.

Das Mietverhältnis verläuft unproblematisch.

Das Jahresergebnis von 4.106 TDKK ist zufriedenstellend.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende 20.561 TDKK.

Die erststellige Hypothek der Gesellschaft verfällt 2018. Die Gesellschaft hat eine bedingte Vereinbarung über den Verkauf der Liegenschaft geschlossen. Bevor der Verkauf durchgeführt werden kann fehlt aber immernoch einige Ausbesserungen von Mängeln an die Liegenschaft. Die Durchführung von den Verkauf wie erwartet ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmestätigkeiten oder, als Alternativ dazu, dass eine Refinanzierung von der 1. Hypothekenschulden durchgeführt wird, was als möglich bewertet wird, auf Grundlage der Wert der Liegenschaft und der jetzige, relative niedrige Beleihungsratio.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Geschäftsberichts/Jahresabschlusses beeinflussen.

Resultatopgørelse for 2017

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	Note	2017	2016
	<i>Anhang</i>	DKK	DKKT
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>		3.141.860	3.846
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	2	(476.605)	(453)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	3	(330.976)	(263)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		2.334.279	3.130
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	4	0	19
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	5	(1.245.152)	(1.676)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		1.089.127	1.473
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		3.045.696	(463)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		(29.091)	112
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		4.105.732	1.122
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		4.105.732	1.122
		4.105.732	1.122

Balance pr. 31.12.2017*Bilanz zum 31.12.2017*

	Note	2017	2016
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		45.439.739	42.394
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	6	<u>45.439.739</u>	<u>42.394</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		<u>45.439.739</u>	<u>42.394</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		43.171	38
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		<u>43.171</u>	<u>38</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		<u>634.575</u>	<u>194</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		<u>677.746</u>	<u>232</u>
Aktiver <i>Aktiva</i>		<u>46.117.485</u>	<u>42.626</u>

Balance pr. 31.12.2017*Bilanz zum 31.12.2017*

	Note	2017	2016
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	7	20.306.387	20.306
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(100.164)	(4.206)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>20.206.223</u>	<u>16.100</u>
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		4.729.724	4.496
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.551	132
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	8	<u>4.861.275</u>	<u>4.628</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	8	20.531.311	21.752
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	9	518.676	146
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>21.049.987</u>	<u>21.898</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>25.911.262</u>	<u>26.526</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u><u>46.117.485</u></u>	<u><u>42.626</u></u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

Eigenkapitalveränderungsrechnung 2017

	Virksom- hedskapital <i>Unternehmenska- pital</i>	Overført overskud eller under- skud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	20.306.387	(4.205.896)	16.100.491
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	4.105.732	4.105.732
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	20.306.387	(100.164)	20.206.223

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2018. Selskabet har indgået en betinget aftale om salg af selskabets ejendom. Inden salget kan gennemføres udestår dog fortsat enkelte udbedringer af mangler ved ejendommen. Det vil være end forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift, at salget af ejendommen gennemføres som forventet eller at der alternativt gennemføres en refinansiering af 1. prioritetslånet, hvilket vurderes muligt ud fra ejendommens værdi og den relativt lave, nuværende belåning.

Die ersttellige Hypothek der Gesellschaft verfällt 2018. Die Gesellschaft hat eine bedingte Vereinbarung über den Verkauf der Liegenschaft geschlossen. Bevor der Verkauf durchgeführt werden kann fehlt aber immernoch einige Ausbesserungen von Mängeln an die Liegenschaft. Die Durchführung von den Verkauf wie erwartet ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten oder, als Alternativ dazu, dass eine Refinanzierung von der 1. Hypothekenschulden durchgeführt wird, was als möglich bewertet wird, auf Grundlage der Wert der Liegenschaft und der jetzige, relative niedrige Beleihungsratio

2. Andre eksterne omkostninger

2. Andere externe Aufwendungen

	2017 DKK	2016 DKKT
Administrationsvederlag, Danmark <i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>	121.898	120
Administrationsvederlag, Tyskland <i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>	106.322	104
Ejendomscontrolling <i>Immobiliencontrolling</i>	15.706	20
Låneomkostninger <i>Fremdkapitalkosten</i>	0	36
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung</i>	3.219	3
Advokat <i>Anwalt</i>	146.765	30
Revision <i>Abschlussprüfung</i>	31.150	31
Bankgebyrer <i>Gebühren an Kreditinstitute</i>	8.164	5
Salgsomkostninger vedr. salg af ejendomme <i>Vertriebskosten</i>	0	102
Bestyrelseshonorar <i>Verwaltungsrats honorare</i>	40.000	0
Diverse <i>Sonstige</i>	3.381	2
	476.605	453

Noter

Anhang

3. Ejendomsomkostninger

3. Liegenschaftskosten

	2017	2016
	DKK	DKKT
Forsikring	37.718	48
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	114.057	139
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	111.236	41
<i>Instandhaltung</i>		
Øvrige driftsomkostninger	67.965	35
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	330.976	263

4. Andre finansielle indtægter

4. Sonstige Finanzerträge

	2017	2016
	DKK	DKKT
Valutakursreguleringer	0	19
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	0	19

Noter

Anhang

5. Andre finansielle omkostninger

5. Sonstige Finanzaufwendungen

	2017	2016
	DKK	DKKT
Renter af prioritetslån	947.850	1.359
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	283.544	311
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, komplementar	6.342	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	7.416	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	1.245.152	1.676

**Investe-
ringsej-
domme**
*Als Finanzinvesti-
tion gehaltene*
Immobilien

DKK

6. Materielle anlægsaktiver

6. Sachanlagen

Kostpris primo	44.842.012
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
Kostpris ultimo	44.842.012
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	(2.447.970)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	3.045.697
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
Dagsværdireguleringer ultimo	597.727
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.439.739
<i>Buchwert Jahresende</i>	

Ejendommen er optaget til forventet salgspris i 2018

Die Liegenschaft ist zum erwartete Verkaufspreis im 2018 bewertet

Noter

Anhang

	Antal <i>Anzahl</i>	Pålydende værdi <i>Stückelung</i> DKK	Nominel værdi <i>Nenn- wert</i> DKK
7. Virksomhedskapital			
<i>7. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeteinlagen</i>	71	286005	20.306.387
	71		20.306.387
			2017 DKK
Egenkapital 31.12.2017 <i>Eigenkapital 31.12.2017</i>			20.206.223
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinstе Kapitaleinlagen</i>			0
Egenkapital, uden kapitalindskud <i>Eigenkapital, ohne verzinstе Kapitaleinlagen</i>			20.206.223
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud <i>Buchwert pro 8 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			2.845.947
Resthæftelse 31.12.2017 <i>Restverbindlichkeit 31.12.2017</i>			0

Noter

Anhang

	Forfald inden for 12 måneder 2016 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2016</i>	Forfald inden for 12 måneder 2017 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2017</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	Restgæld efter 5 år <i>Restverbindlichke- iten nach 5 Jahren</i>
	DKKT	DKK	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser				
8. Langfristige Verbindlichkeiten				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	21.416	20.195.528	0	0
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	336	335.783	4.729.724	4.729.724
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.551	0
	21.752	20.531.311	4.861.275	4.729.724

Click here to enter text.

9. Anden gæld

9. Sonstige Verbindlichkeiten

	2017	2016
	DKK	TDKK
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und abgaben</i>	45.573	49
Kommanditister <i>Kommanditisten</i>	355.000	0
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	86.953	69
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	31.150	28
	518.676	146

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10. Verpfändungen und Sicherheiten

Noter

Anhang

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og huselejeindtægter

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.440 t.kr.

Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an Immobilien gesichert.

Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 45.440 DKKT.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Accounting policies

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Berichterstattungs-kategorie B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.

Ansatz und Bewertung

Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.

Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.

Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder,

Accounting policies

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtag entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Mieteinnahmen werden in der Erfolgs für diejenige Periode erfasst, auf die sie sich beziehen

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zur Zeitwertberichtigung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Anpassungen des Geschäftsjahres/der Berichtsperiode der Immobilien des Unternehmens zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige externe Aufwendungen

Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand, Verkaufsförderungsaufwendungen u.dgl. In diesem Posten werden auch außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen im Umlaufvermögen einbezogen.

Sonstige Finanzerträge

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören erhaltene Dividenden u.dgl. aus anderen Wertpapieren und Anteilsrechten, Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen,

Anvendt regnskabspraksis

nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Accounting policies

Nettokursgewinnen aus Wertpapieren, Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung, Amortisierung von Finanzanlagen sowie Rückerstattungen im Rahmen des dänischen Akontosteuersystems u.dgl.

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.

Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neu bewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst.

Forderungen

Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Accounting policies

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.