

# GO Ludwigsburg ApS

c/o TMF Denmark A/S  
Bredgade 6, 1st floor  
1260 Copenhagen, Denmark  
CVR-nr. 29 84 34 06

## Årsrapport

for perioden 1. januar 2016- 31. december 2016  
(12 måneder)  
12. regnskabsår

## **Financial Statements**

*for the period 1 January 2016 - 31 December 2016  
(12 months)  
12th financial year*

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. august 2017  
*Adopted at the Annual General Meeting of shareholders  
on 1 august 2017*



.....  
Magnus Glissmann Bojer-Larsen

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish version shall prevail.

## Indholdsfortegnelse

### *Contents*

Oplysninger om selskabet <i>Company details</i>	1
Ledelsespåtegning <i>Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements</i>	2
Hoved- og nøgletal <i>Financial highlights</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	4
Totalindkomstopgørelse <i>Statement of comprehensive income</i>	5
Balance <i>Statement of financial position</i>	6
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	9
Opgørelse af pengestrømme <i>Statement of cash flows</i>	10
Noter <i>Notes</i>	11

## **Oplysninger om selskabet**

### *Company details*

GO Ludwigsburg ApS  
c/o TMF Denmark A/S  
Bredgade 6, 1st floor  
1260 Copenhagen, Denmark

### **Bestyrelse**

#### *Supervisory Board*

Dannie Wai, formand (Chairman)  
Jochem van Rijn

### **Direktion**

#### *Executive Board*

Dannie Wai  
Jochem van Rijn

### **Anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalen eller 5% af stemmerne**

#### *Shareholders holding 5% or more of the share capital or the voting rights*

Condor Real Estate Management EINS GmbH, Lyoner Str. 32, 60528 Frankfurt am Main, Germany

Dovemco Limited, Strati Myrivili 5, Strovolos, 2046 Nicosia, Cyprus

### **Ultimative moderselskab**

#### *Ultimate parent company*

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Germany

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har aflagt årsrapport for 2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31 december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. august 2017  
*Copenhagen, 1 august 2017*

Direktionen/*Executive Board*

.....  
Dannie Wai

Bestyrelsen/*Supervisory Board*

.....  
Dannie Wai  
Formand/*Chairman*

## Statement by the Supervisory and Executive Boards on the Financial Statements

*The Supervisory and Executive Boards have presented the Financial Statements for the year ended December 31, 2016. The Financial Statements were discussed and adopted on today's date.*

*The Financial Statements have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards as adopted by the EU and Danish disclosure requirements for financial statements.*

*We consider the accounting policies used appropriate and the accounting estimates made reasonable. To the best of our belief, the Financial Statements include the information which is relevant for an assessment of the Company's financial position. Against this background, it is our opinion that the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets and liabilities, financial position at 31 December 2016, and results of operations and cash flow for the period ended 31 December 2016.*

*We believe that the management's review contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.*

*We recommend that the Financial Statements be adopted by the Annual General Meeting of shareholders.*

.....  
Jochem van Rijn

.....  
Jochem van Rijn

## Hoved- og nøgletal

### Financial highlights

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således.

5-year summary

	2016	2015	2014	2013	06.04.-31.12.12
<b>Hovedtal (EUR)</b>					
<i>Key figures (in EUR, except per share data)</i>					
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
<i>Statement of comprehensive income</i>					
Lejeindtægter	498,999	485,517	590,727	427,284	406,360
<i>Rental income</i>					
Bruttofortjeneste	22,830	274,868	70,094	240,697	217,943
<i>Gross profit</i>					
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-792,104	-3,188	2,720,383	-633,306	23,534
<i>Profit/loss before net financials (EBIT)</i>					
Finansielle poster	-336,682	-343,131	-243,537	-227,381	-185,730
<i>Net financials</i>					
Årets totalindkomst	-1,128,788	-367,822	2,476,844	-860,735	-162,198
<i>Total comprehensive income for the year</i>					
<b>Balance</b>					
<i>Statement of financial position</i>					
Balancesum	6,816,096	7,536,074	7,759,217	5,068,863	5,770,071
<i>Statement of financial position total</i>					
Egenkapital	-1,665,943	-537,155	-70,124	-2,546,967	-1,686,232
<i>Shareholders' equity</i>					
<b>Øvrige</b>					
<i>Other</i>					
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0
<i>Number of employees</i>					
<b>Nøgletal i %</b>					
<i>Ratios in %</i>					
Afkastningsgrad	-11.62%	-0.04%	35.06%	-12.49%	0.41%
<i>Rate of return</i>					
Soliditetsgrad	-24.44%	-7.13%	-0.90%	-50.25%	-29.22%
<i>Equity ratio</i>					

Hovedtal er udarbejdet i overensstemmelse med IFRS, jf. note 1 "Anvendt regnskabspraksis".

Financial highlights are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, cf. note 1 "Accounting policies".

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Ratios are computed in accordance with Guidelines and Financial ratios issued by the Danish Society of Financial Analysts in 2015.

## Ledelsesberetning

### Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at investere i ejendomme.

### Omsætning og forretningsmæssig udvikling

Selskabet opnåede i perioden lejeindtægter på EUR 498.999.

Selskabets investeringsejendom er optaget til dagsværdi. I 31. december 2016 er der foretaget en ekstern vurdering af Winters & Hirsch til en værdi af EUR 6.320.000. 31. december 2015 udgjorde vurderingen EUR 6.810.000 af Winters & Hirsch.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring.

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er opgjort eksternt af valuar.

### Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

### Finansiel status

Resultatet for året, før værdireguleringer på ejendomme, er som forventet.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, før værdireguleringer på ejendomme, på niveau med 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

Det er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2016.

## Management's Review

### Business activities and mission

The Company's main objective is property investment.

### Business review

The Company recorded rental income of EUR 498,999 for the twelve months period ended 31 December 2016.

The Company's investment property is recorded at fair value. As at 31 December 2016 the property was valued externally at EUR 6,320,000 by Winters & Hirsch. As at 31 December 2015 the external value was determined at EUR 6,810,000 by Winters & Hirsch.

### Recognition and measurement uncertainties

The Company's investment properties are recognized in the Financial Statements at market value based on a return based assessment model. This model contains an estimate of the property's future return and the expected return requirement. The property's future returns are estimated based on existing leases and experience.

Estimates of return requirements and market values are computed by external valuation consultant.

### Going concern

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern basis.

### Financial position

The result for the year, before adjustment on property valuations, is as expected.

### Business review

The Company expects a result for next year, before adjustment on property valuations, on a par with that reported in 2016.

### Post balance sheet events

There have been no subsequently events of major significance influence for the fiscal year 2016.

## Totalindkomstopgørelse

1. januar 2016 - 31. december 2016

Statement of comprehensive income

for the year 1 January 2016 - 31 December 2016

	Noter/Notes	2016 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	4	692,205	707,642
Omkostninger i forbindelse med udlejning <i>Expenses related to rental activity</i>		-669,375	-432,774
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross margin</i>		22,830	274,868
Andre eksterne indtægter <i>Other external income</i>		127,802	253,238
Værdiregulering <i>Value adjustment</i>	5	-490,000	-470,000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-452,736	-61,294
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit before net financials</i>		-792,104	-3,188
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	6	6	0
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	7	-336,688	-343,131
<b>Resultat før skat af fortsættende aktiviteter</b> <i>Profit before tax of continuing operations</i>		-1,128,786	-346,319
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter <i>Tax of continuing operations for the year</i>	8	-2	-21,502
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit for the year</i>		-1,128,788	-367,822
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>		0	0
Skat af anden totalindkomst <i>Tax of other comprehensive income</i>		0	0
<b>Årets totalindkomst</b> <i>Total comprehensive income for the year</i>		<u>-1,128,788</u>	<u>-367,822</u>
<b>Årets totalindkomst fordeler sig således:</b> <i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i>			
Moderselskabets aktionærer <i>Equity holders of parent company</i>		-1,128,788	-367,822
		<u>-1,128,788</u>	<u>-367,822</u>

## Balance

pr. 31. december 2016  
Statement of financial position  
at 31 December 2016

	Noter/Notes	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<i>Non-current assets</i>			
Investeringsejendomme	9	6,320,000	6,810,000
<i>Investment property</i>			
Udskudt skatteaktiv	8	0	0
<i>Deferred tax assets</i>			
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>6,320,000</u>	<u>6,810,000</u>
<i>Total non-current assets</i>			
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<i>Current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		287,812	481,118
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65,293	0
<i>Receivables from group enterprises</i>			
Tilgodehavende selskabsskat		5,097	0
<i>Income taxes receivables</i>			
Andre tilgodehavender		85,477	96,240
<i>Other receivables</i>			
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>443,680</u>	<u>577,359</u>
<i>Total receivables</i>			
Likvide beholdninger	10	<u>52,416</u>	<u>148,714</u>
<i>Cash</i>			
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>496,096</u>	<u>726,074</u>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6,816,096</u>	<u>7,536,074</u>
<i>Total assets</i>			



## Balance - fortsat

pr. 31. december 2016  
Statement of financial position  
at 31 December 2016

	Noter/Notes	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
<b>Egenkapital</b>			
<i>Shareholders' equity</i>			
Anpartskapital <i>Share capital</i>		16,861	16,861
Overkurs ved emission <i>Share premium</i>		758,195	758,195
Overført resultat <i>Retained earnings/Accumulated loss</i>		-2,440,999	-1,312,211
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total shareholders' equity</i>		<u>-1,665,943</u>	<u>-537,155</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
<i>Non-current liabilities</i>			
Gæld til realkreditinstitutter <i>External debt</i>	11	3,592,756	3,606,438
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	4,544,366	4,137,588
Hensættelser til udskudt skat <i>Provisions for deferred tax</i>	8	0	0
Lejemål depositum <i>Tenancy deposits</i>		121,436	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total non-current liabilities</i>		<u>8,258,558</u>	<u>7,744,026</u>

## Balance - fortsat

pr. 31. december 2016  
Statement of financial position  
at 31 December 2016

	Noter/Notes	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Passiver - fortsat</b> <i>Equity and liabilities - continued</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities</i>	11	18,242	22,803
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		107,166	32,056
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	14	0	0
Skyldig selskabsskat <i>Income taxes payables</i>		22,726	7,219
Anden gæld <i>Other payables</i>		58,947	261,403
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals</i>		16,400	5,721
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total current liabilities</i>		<b>223,481</b>	<b>329,203</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<b>8,482,039</b>	<b>8,073,229</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<b>6,816,096</b>	<b>7,536,074</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle risici og finansielle instrumenter</b> <i>Financial risks and financial instruments</i>	12		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Security for loans</i>	13		
<b>Nærtstående parter</b> <i>Related parties</i>	14		

## Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

	Anparts-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Retained earnings/ Accumulated loss</i>	<i>Total</i>
Egenkapital pr. 31. december 2014 <i>Shareholders' equity at 31 December 2014</i>	16.861	758,195	-845,180	-70,124
Egenkapital regulering fra 2014 <i>Equity adjustment 2014</i>	0	0	-99,209	-99,209
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	-367,822	-367,822
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	-467,031	-467,031
Egenkapital pr. 31. december 2015 <i>Shareholders' equity at 31 December 2015</i>	16.861	758,195	-1,312,211	-537,155
Årets resultat <i>Profit and loss</i>	0	0	-1,128,788	-1,128,788
Anden totalindkomst <i>Other comprehensive income</i>	0	0	0	0
Årets totalindkomst <i>Total comprehensive income for the year</i>	0	0	-1,128,788	-1,128,788
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b> <b><i>Shareholders' equity at 31 December 2016</i></b>	<b>16,861</b>	<b>758,195</b>	<b>-2,440,999</b>	<b>-1,665,943</b>

**31.12.2016**      **31.12.2015**

Anpartskapitalen EUR 16.861 sammensættes således:  
*The share capital, EUR 16,861, is composed as follows:*

125 anpartar a EUR 135 <i>125 shares of EUR 135 each</i>	<u>16.861</u>	<u>16.861</u>
---	---------------	---------------

Anpartskapitalen har udviklet sig således siden selskabets stiftelse:  
*Developments in share capital since the foundation of the company:*

	EUR
<b>Pr. 5. september 2006</b> <i>At 5 September 2006</i>	16,761
Kapitalforhøjelse 2006 <i>Capital increase 2006</i>	<u>100</u>
<b>Pr. 31. december 2016</b> <i>At 31 December 2016</i>	<u><u>16,861</u></u>

## Opgørelse af pengestrømme

### Statement of cash flows

	2016 EUR	2015 EUR
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>	-792,104	-3,188
Værdiregulering, langfristede aktiver <i>Value adjustment, non-current assets</i>	490,000	470,000
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	0	0
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	-161,099	-161,099
Betalt skat <i>Income tax paid</i>	0	0
<b>Ændringer i:</b> <i>Changes in:</i>		
Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender <i>Trade and other receivables</i>	133,680	-589,359
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>	-105,722	154,839
<b>Pengestrømme fra driftsaktiviteten</b> <i>Cash flows from operating activities</i>	<b>-435,245</b>	<b>-128,807</b>
Køb af investeringsejendomme <i>Additions of investment property</i>	0	0
Udlån/Tilbagebetaling af lån <i>Loans made/Granted loans repayment</i>	-65,293	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from investing activities</i>	<b>-65,293</b>	<b>0</b>
Koncerninterne lån <i>Intercompany borrowings</i>	404,241	108,240
Afdrag på anden låneoptagelse <i>Repayment of mortgage borrowings</i>		-33,248
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten</b> <i>Cash flows from financing activities</i>	<b>404,241</b>	<b>74,993</b>
<b>Årets pengestrøm</b> <i>Net cash flow for the period</i>	<b>-96,297</b>	<b>-53,814</b>
<b>Likvider</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		
Likvider pr. 1. januar / 6. april <i>Cash and cash equivalents at 1 January / 6 April</i>	148,714	202,528
Årets pengestrøm <i>Net cash flow for the year</i>	-96,297	-53,814
<b>Likvider pr. 31. december</b> <i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>	<b>9 52,416</b>	<b>148,714</b>

## Noter

### Notes

#### Note 1. **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

Årsrapporten for GO Ludwigsburg ApS er aflagt i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder og danske oplysningskrav til årsrapporter fastlagt i IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

*The Financial Statements of GO Ludwigsburg ApS have been presented in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS) and Danish disclosure requirements for Financial Statements, as laid down in the IFRS order issued in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act as regards reporting class B enterprises.*

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

*The Financial Statements are presented in euros (EUR).*

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere.

*The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.*

#### **Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag** *New and revised standards and bases for conclusion*

Vedtagelse af de nye og ændrede IFRS og IFRIC fortolkningsbidrag har ikke haft nogen væsentlig indvirkning på de beløb, der er rapporteret i disse årsrapporter, men kan påvirke den regnskabsmæssige behandling af fremtidige transaktioner og aftaler.

*The adoption of the new and amended IFRS and IFRIC interpretations has not had any significant impact on the amounts reported in these financial statements but may impact the accounting for future transactions and arrangements.*

#### **Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft** *New and revised standards and bases for conclusion which have yet to take effect*

IASB og IFRIC har udsendt en række standarder og fortolkninger med et ikrafttrædelsestidspunkt efter datoen for disse årsrapporter:  
The IASB and IFRIC have issued a number of standards and interpretations with an effective date after the date of these financial statements:

Direktionen forventer ikke, at vedtagelsen af disse standarder og fortolkningsbidrag vil have væsentlig indfyldelse på selskabets årsrapport i fremtidige perioder.

*The Directors do not expect that the adoption of these Standards and Interpretations will have material impact on the financial statements of the Company in future periods.*

## **Totalindkomstopgørelse**

## **Statement of comprehensive income**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter.

### **Revenue**

*Rental income from investment property is accrued and recognised in accordance with signed contracts.*

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Other external expenses**

*Other external expenses comprise of administrative expenses incurred.*

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat *Accounting policies - continued*

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i totalindkomstopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat

Skat af årets totalindkomst omfatter aktuel skat af årets for-ventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

##### Net financials

*Financial income and expenses are recognised in the statement of comprehensive income in the reporting period they relate to. Net financials include interest income and expenses, financial expenses relating to finance leases, realised and unrealised capital and exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.*

##### Tax

*Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments less the share of the tax for the period that concerns changes in equity.*

*Current and deferred taxes related to items recognised directly in equity are taken directly to equity.*

## Balance

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme ejet over en lang tidshorisont med det formål at opnå lejeindtægter og værdistigninger, og som ikke ejes med salg for øje.

Ved første indregning måles ejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, fastsat eksternt af valuar.

I overensstemmelse hermed er markedsværdien det skønsmæssigt fastsatte beløb, som en ejendom kan handles til på vurderingstidspunktet mellem en villig køber og en villig sælger i en transaktion på markedsvilkår efter at være blevet markedsført, og hvori hver af parterne handlede med indsigt, forsigtighed og uden tvang.

Dagsværdireguleringer indregnes i en ny linje i resultatopgørelsen og anden totalindkomst.

## Statement of financial position

##### Investment property

*Investment property is property held on a long-term horizon with the purpose of earning rental income and increases in value and which is not held for sale.*

*Investment properties are initially measured at cost. After initial recognition, investment properties are measured at fair value, as determined by external valuation consultant.*

*The market value is the estimated amount for which a property, after proper marketing, is expected to be exchanged between willing parties at the date of valuation in an arm's length transaction in which the parties acted knowledgeably, prudently, and voluntarily.*

*Fair value adjustments are recognised in a separate line item in the statement of profit and loss and other comprehensive income.*

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til den laveste af faktureret værdi og dagsværdi. Selskabet foretager hensættelser på tilgodehavender, hvor det objektiv vurderes, at selskabet ikke vil opnå fuld indbetaling, og tilgodehavender afskrives, når de anses for tabt.

##### Receivables

*Receivables are recognised and carried at the lower of their original invoiced value and recoverable amount. Provision is made when there is objective evidence that the Company will not be able to recover balances in full. Balances are written off when the probability of recovery is assessed as being remote.*

## NOTER

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat *Accounting policies - continued*

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider og kortfristede indskud

Likvider og kortfristede indskud i balancen omfatter bankindeståender og kortfristede indskud med en løbetid på under tre måneder.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 15,825% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet mod, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Opgørelse af pengestrømme

Opgørelsen af pengestrømme viser selskabets nettopengestrømme, årets ændringer i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og årets slutning.

##### Prepayments

Prepayments recognised under 'Assets' comprise prepaid expenses relating to subsequent reporting periods.

##### Cash and short term deposits

Cash and short term deposits in the statement of financial position comprise cash at bank and short term deposits with an original maturity less than three months.

##### Income taxes

Current tax charges are recognised in the statement of financial position as the estimated tax charge in respect of the expected taxable income for the year, adjusted for tax on prior-year taxable income and tax paid in advance.

Provisions for deferred tax are calculated at 15.825% of all temporary differences between carrying amounts and tax bases, with the exception of temporary differences occurring at the time of acquisition of assets and liabilities neither affecting the results of operations nor the taxable income.

Deferred tax assets are recognised at the value at which they are expected to be utilised, either through elimination against tax on future earnings or a set-off against deferred tax liabilities.

##### Financial liabilities

Financial liabilities are recognised at the proceeds received net of transaction costs incurred upon the raising of the loan. Interest-bearing debt is subsequently measured at amortised cost, using the effective interest rate method. Other debt is subsequently measured at amortised cost corresponding to the nominal unpaid debt.

##### Deferred income

Deferred income recognised as a liability comprises of payments received for income relating to subsequent reporting periods.

##### Statement of cash flows

The cash flow statement shows the company's net cash flows, the year's changes in cash and cash equivalents and the company's cash and cash equivalents at the beginning and at the end of the year.

## Noter

### Notes

#### Note 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat Accounting policies - continued

##### Opgørelse af pengestrømme - fortsat

Pengestrømme fra driftsaktivitet beregnes efter den indirekte metode og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalte finansielle, ekstraordinære udgifter og selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter omfatter udbyttebetalinger til aktionærer, kapitalforhøjelser og nedsættelser, lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, for hvilke risikoen for ændringer i værdi er ubetydelig.

##### Statement of cash flows - continued

Cash flows from operating activities are presented using the indirect method and are made up as the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, changes in working capital, paid financial and extraordinary expenses and paid income taxes.

Cash flows from investing activities comprise payments related to additions and disposals of fixed assets.

Cash flows from financing activities comprise dividends paid to shareholders, capital increases and reductions, borrowings and repayments of interest-bearing debt.

Cash and cash equivalents comprise cash and short-term securities in respect of which the risk of changes in value is insignificant.

##### Hoved og nøgletal

Nøgletal er begnet i overensstemmelse med Finansforingens "Anbefaling af Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet

$$\text{Afkastningsrod} = \frac{\text{Resultat for finans poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

##### Financial highlights

Key figures are calculated in accordance with Financial Analysts' "Recommendations & Financial Ratios 2015".

The main key figures are calculated as follows:

$$\text{Rate of return} = \frac{\text{Result from ordinary operating activities} \times 100}{\text{Total assets}}$$

$$\text{Equity ratio} = \frac{\text{Share capital} \times 100}{\text{Total equity and liabilities}}$$

#### Note 2. Going concern Going concern

Selskabet har foretaget betydelige nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme igennem en årrække, og selskabet har tabt anpartskapitalen og er derfor omfattet af kapitallabsreglerne i selskabslovens § 119.

Selskabets hovedaktionær har bekræftet, at de vil yde finansiel

På baggrund af ovenstående finder ledelsen det passende at aflægge årsrapport efter et going concern-princip.

The Company has recognized substantial impairment losses on its investment property over the past few years. The Company has lost its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of section 119 of the Danish Companies Act.

The Company's main shareholder has confirmed that they will

Considering the above, the Management considers it is appropriate to prepare the Company's financial statements on a going concern



## Noter

### Notes

#### Note 3. Skøn og estimater Assumptions and estimates

Udarbejdelsen af årsrapporten kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

*For purposes of the preparation of the Financial Statements, it is necessary that management prepares accounting estimates affecting the application of accounting policies and recognised assets, liabilities, income, and expenses. Actual results may deviate from the estimates made.*

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, er værdiansættelse af selskabets ejendomme til dagsværdi.

*The significant estimates made by management for purposes of preparing the Financial Statements concern the measurement of the Company's properties at fair value.*

Den anvendte vurderingsmetode er afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som kendetegnes ved at anvende den normaliserede leje tilbagediskonteret med det valgte afkastkrav. Afkastkravet er beregnet for hver bygning ved et vægtet gennemsnit mellem egenkapitalens og gældens kapitalafkastkrav.

*The valuation method applied is a return-based valuation model, which applies normalised rent discounted by the return requirement chosen. The return requirement is computed for each individual building as the weighted average of the return requirements of equity and debt.*

Skøn over afkastkrav og markedsværdier er i år opgjort af ekstern valuar Winters & Hirsch. Det gennemsnitlige afkastkrav i 31/12 2016 er opgjort til 8,18% (31/12 2015: 7,90%). Den normaliserede leje er opgjort til EUR 517.090 (31/12 2015: EUR 538.247).

*Estimates of return requirements and market values were computed this year by external valuation consultant Winters & Hirsch. The average return requirement as at 31.12.2016 has been computed at 8.18% (31.12.2015: 7.90%). Normalised rent has been computed at EUR 517.090 (31.12.2015: EUR 538.247).*

De andre væsentlige forudsætninger anvendt ved beregningen af  
- inflation,  
- vækst i marked leje.

*The other significant assumptions utilised in calculating the market  
- inflation  
-market rental growth.*

## Noter

### Notes

Note 4.	Udlejning og relateret indkomst <i>Rental and related income</i>	2016 EUR	2015 EUR
Lejeindtægter <i>Rental income</i>		498,999	485,517
Indtægter fællesomkostninger <i>Service charge income</i>		0	0
Andre ejendomsindtægter <i>Other property income</i>		193,206	222,125
Udlejning og relateret indkomst <i>Rental and related income</i>		<u>692,205</u>	<u>707,642</u>

Udlejning og relateret indkomst vedrører leje for året der sluttede 31. december 2016. Arealer er udlejet i henhold til lejekontrakter med forskellige udløbs vilkår. Lejekontrakter angiver husleje, rettigheder og forpligtelser for udlejer og lejer, herunder opsigelses og fornyelse muligheder, samt ændringer i forbrugs og driftsomkostninger.

Selskabet udlejer alle sine investeringsejendomme under operationelle leasingkontrakter, som er uopsigelige, og har gennemsnitlig lejeperiode på 4,13 år (2015: 4,71 år). Selskabets lejemaal indeholder typisk en klausul om enten at gøre det muligt at regulere lejeløbet årligt ved en fast årlig stigning, inflationsregulering eller en tilsvarende lokal metode.

Fremtidige minimums lejeindtægter i henhold til uopsigelige operationelle leasingkontrakter pr. 31. december 2016, forfalder som følger:

*Rental and related income fully relates to rent attributable to the year ended 31 December 2016. Spaces are leased out under lease agreements of various expiry terms. Lease agreements specify the rent, the rights and obligations of the lessor and the lessee, including notice and renewal options, as well as service and operating cost charges.*

*The Company leases out its investment properties under operating leases which are non-cancellable and have average lease terms of 4.13 years (2015: 4.71 years). The Company's leases typically include a clause either to enable upward revision of the rental charge on an annual basis based on a fixed annual uplift, inflation or local equivalent.*

*Future minimum rental receivables under non-cancellable operating leases 31 December 2016, analysed by the period in which they fall due are as follows:*

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Første år <i>First year</i>	449,695.42	426,406
Andet og til og med fjerde år <i>Second up to and including fourth year</i>	959,602	974,327
Femte og efterfølgende år <i>Fifth and subsequent years</i>	1,142,630	1,057,674
	<u>2,551,928</u>	<u>2,458,407</u>

## Noter

### Notes

<b>Note 5.</b>	<b>Værdiregulering</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Value adjustment</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Værdiregulering af ejendom		-490,000	-470,000
<i>Value adjustment of property</i>			
<b>Note 6.</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Other financial income</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder		0	0
<i>Interest receivable, group enterprises</i>			
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter		6	0
<i>Other interest receivable, exchange gains, and similar income</i>			
		<u>6</u>	<u>0</u>
<b>Note 7.</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Other financial expenses</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder		0	-182,033
<i>Interest payable, group enterprises</i>			
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger		-336,688	-161,099
<i>Interest payable, exchange losses, and similar expenses</i>			
		<u>-336,688</u>	<u>-343,131</u>
<b>Note 8.</b>	<b>Indkomstskatter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Income taxes</i>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>			
<i>Tax for the year</i>			
Skat af årets resultat		-2	-21,502
<i>Current income tax charge</i>			
Regulering selskabsskat for tidligere år		0	0
<i>Adjustment to corporation tax for previous year</i>			
Udskudt skat		0	0
<i>Deferred income tax</i>			
<b>Skat af årets resultat i alt:</b>		<u>-2</u>	<u>-21,502</u>
<i>Total tax for the year</i>			

## Noter

Notes

### Note 8. Indkomstskatter - fortsat Income taxes - continued

	2016 %	2015 %
<b>Afstemning af skatteprocent af resultat før skat:</b> <i>Reconciliation of tax rate applicable to pre-tax profit:</i>		
Dansk skatteprocent <i>Danish tax rate</i>	22	24
Forskel mellem udenlandsk og dansk skattesats <i>Difference between foreign and Danish tax rates</i>	-8	-8
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi <i>Revaluation of investment property to fair value</i>	0	0
Tilbageførsel af tab <i>Carry back of losses</i>	0	0
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	-14	-16
Andre reguleringer <i>Other adjustments</i>	0	0
<b>Effektiv skatteprocent</b> <i>Effective tax rate</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>31.12.2016 EUR</b>	<b>31.12.2015 EUR</b>
<b>Udskudt skatteforpligtelse fordeler sig således:</b> <i>Breakdown of deferred tax liability:</i>		
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	0	0
Udskudt skatteforpligtelse modregnes med udskudte skatteaktiver <i>Deferred tax liability netted with deferred tax assets</i>	0	0
<b>Udskudt skatteforpligtelse i alt</b> <i>Total deferred tax liability</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke indregnet udskudte skatteforpligtelser i dette regnskabsår.  
*There are no deferred tax liabilities calculated for the company this year.*

## Noter

### Notes

**Note 8. Indkomstskatter - fortsat**  
*Income taxes - continued*

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Udskudt skatteaktiv fordeler sig således:</b>		
<i>Breakdown of deferred tax asset:</i>		
Investerings ejendomme <i>Investment property</i>	-32,337	-25,956
Rentefradragsbegrænsning <i>Interest barrier rule</i>	0	0
Finansielle instrumenter <i>Financial instruments</i>	0	0
Midlertidige differencer <i>Temporary differences</i>	0	0
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud <i>Tax loss carry-forwards</i>	-183,399	63,062
Nedskrivning af skatteaktiv <i>Write-down of tax asset</i>	215,736	-37,105
<b>Udskudt skatteaktiv i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total deferred tax asset</b>		

Selskabet har ikke indregnet det udskudte skatteaktiv på EUR 215.736 (2015: EUR 37.105), idet direktionen ikke er af den opfattelse, at der er tilstrækkelig sikkerhed for fremtidige skattepligtige overskud i Tyskland, der tillader indregning af skatteaktivet.

*The Company has not recognised the deferred tax asset of EUR 215.736 (2015: EUR 37.105) as the Directors do not consider there is sufficient certainty of the future taxable profits in Germany that would allow reversal of the asset arising.*

## Noter

Notes

### Note 9. Investeringsejendomme Investment property

	Investerings- ejendomme
	<u>Investment property</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	7,825,944
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>7,825,944</u>
<i>Balance at 31/12 2016</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2015	-1,015,944
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
Årets værdiregulering	<u>-490,000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2016	<u>-1,505,944</u>
<i>Write-downs at 31/12 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016</b>	<u><u>6,320,000</u></u>
<i>Carrying amount at 31/12 2016</i>	
Kostpris pr. 31/12 2014	7,825,944
<i>Balance at 31/12 2014</i>	
Tilgang i perioden	0
<i>Additions in the period</i>	
Afgang i perioden	0
<i>Disposals in the period</i>	
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>7,825,944</u>
<i>Balance at 31/12 2015</i>	
<b>Værdireguleringer</b>	
<i>Value adjustments</i>	
Saldo pr. 31/12 2014	-545,944
<i>Balance at 31/12 2014</i>	
Årets værdiregulering	<u>-470,000</u>
<i>Value adjustments in the year</i>	
Værdireguleringer pr. 31/12 2015	<u>-1,015,944</u>
<i>Write-downs at 31/12 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2015</b>	<u><u>6,810,000</u></u>
<i>Carrying amount at 31/12 2015</i>	

## Noter

Notes

		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Note 10.</b>	<b>Likviditet</b>		
	<b>Cash</b>		
	Opsplitning af likviditet		
	<i>Breakdown of cash balances:</i>		
	Konti kontrolleret af selskabet	52,416	106,297
	<i>Accounts controlled by the Company</i>		
	Konti kontrolleret af långiver	0	0
	<i>Accounts controlled by the lender</i>		
	Leje deposita konto	0	42,417
	<i>Rent deposit account</i>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>52,416</u>	<u>148,714</u>
	<i>Carrying amount</i>		

De indestående beløb på konti kontrolleret af långiver er hovedsagligt lejeindbetalinger. Midlerne bliver frigivet til at betale selskabets omkostninger baseret på en specifik anmodning. Overskydende likviditet er indeholdt af den långivende bank med henblik på tilbagebetaling af lånet.

*The amounts held in accounts controlled by the lender comprise mainly of rental receipts. The funds are released to pay Company's expenses based on the specific requests. Any surplus rent is trapped by the lending bank for amortisation of the loan.*

		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
--	--	-------------------	-------------------

### Note 11. Gæld til bank og kreditinstitutter

*Payables to bank and credit institutions*

Gæld til bank og kreditinstitutter er fordelt således i opgørelsen af den finansielle stilling:

*Breakdown of payables to bank and credit institutions in the statement of financial position:*

Langfristede gældsforpligtelser	3,592,756	3,606,438
<i>Non-current liabilities</i>		
Kortfristede gældsforpligtelser	18,242	22,803
<i>Current liabilities</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>3,610,998</u>	<u>3,629,240</u>
<i>Carrying amount</i>		

Gæld til bank og kreditinstitutter forfalder til betaling således:

*Payables to bank and credit institutions fall due for payment as follows:*

Under 1 år	18,242	22,803
<i>Within 1 year</i>		
1-5 år	3,592,756	3,583,635
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Over 5 år	0	0
<i>Over 5 years</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>3,610,998</u>	<u>3,606,438</u>
<i>Carrying amount</i>		

## Noter

### Notes

#### Note 11. Gæld til bank og kreditinstitutter - fortsat *Payables to bank and credit institutions - continued*

Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris og er alle optaget i EUR:  
*Liabilities are recognised at amortised cost and are all recognised in EUR:*

	<u>31. december 2016</u>	Fast/variabel rente	Effektiv rente	Udløb
	<u>31 December 2016</u>	Fixed/floating rate	Effective rate	Maturity
Deutsche Bank Germany	<u>3,610,998</u>	Fixed	5.000%	11/12/2019
<b>Regnskabsmæssig værdi</b> <i>Carrying amount</i>	<u>3,610,998</u>			

#### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter *Financial risks and financial instruments*

##### Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlig valutarisici, eftersom selskabet primært har indtægter og omkostninger i rapporteringsvalutaen EUR.

##### Foreign exchange risks

*As the Company's income and costs are primarily in its reporting currency, EUR, the Company is not exposed to any significant currency risks.*

##### Renterisici

Selskabet har risikoeksponering relateret til udsving i renteniveauet i Euroland samt Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til Euribor og Cibor.

##### Interest rate risks

*The Company is exposed to interest rate risks related to fluctuations in interest levels in Euroland and Denmark due to balances held at the bank. The primary exposure is related to Euribor and Cibor.*

Selskabet har valgt at afdække deres renterisici ved kun at optage fastforrentede lån.

*The Company limits interest rate risk by taking out only fixed rate loans.*

Som følge af meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, er renten på lånet blevet variabel.

*As a result of the default notification described in the Note 11 the loan interest became variable.*

Selskabet vil forsøge at minimere disse risici gennem forhandling med långiver.

*The Company will seek to mitigate these risks through the negotiations with the lender.*



## Noter

### Notes

#### Note 12. **Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat** *Financial risks and financial instruments - continued*

##### **Likviditetsrisici**

Det er selskabets strategi at reducere likviditetsrisikoen ved optagelse af langfristede afdragsfrie lån.

Selskabet overvåger risikoen for mangel på likviditet ved brug af pengestrøms estimater fokuseret på forfaldsprofil for sine gældsforpligtelser, operationelle pengestrømme og investeringer.

Meddelelsen vedrørende brud på låneaftalen som beskrevet i note 11, har medført at lejeindtægter er indeholdt af långiver med henblik på afdragelse på lånet.

Den efterfølgende tabel viser forfald af koncernens finansielle forpligtelser baseret på ikke-diskonterede kontraktlige betalinger.

##### **Liquidity risks**

*It is the Company's strategy to reduce the liquidity risk by taking out long-term interest-only loans.*

*The Company monitors its risk to a shortage of funds using cash flow forecasting techniques focused on the maturity profile of its debt commitments, operational cash flow and capital expenditure.*

*The default notification described in the Note 11 resulted in surplus rent received being trapped by the lending bank for amortisation of the loan.*

*The subsequent table summarises the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments.*

#### **Pr. 31. december 2016** **At 31 December 2016**

	Anfordring <i>On demand</i>	Mindre end 1 år <i>Less than 1 year</i>	1 til 5 år <i>1 to 5 years</i>	>5 år <i>&gt; 5 years</i>	Total <i>Total</i>
Lånoptagelse <i>Borrowings</i>	0	18,242	3,592,756	0	3,610,998
Renteudgifter på lån <i>Interest payable on borrowings</i>		0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	4,544,366	0	4,544,366
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	188,839	0	0	188,839
	0	207,081	8,137,122	0	8,344,203

## Noter

Notes

### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat Financial risks and financial instruments - continued

Pr. 31. december 2015  
At 31 December 2015

	Anfordring On demand	Mindre end 1 år Less than 1 year	1 til 5 år 1 to 5 years	>5 år > 5 years	Total Total
Lånoptagelse <i>Borrowings</i>	0	22,803	3,606,437	0	3,629,240
Renteudgifter på lån <i>Interest payable on borrowings</i>		0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>	0	0	4,137,588	0	4,137,588
Øvrige skyldige omkostninger <i>Trade and other payables</i>	0	306,399	0	0	306,399
	0	329,202	7,744,026	0	8,073,228

#### Kreditrisici

Selskabet afdækker risikoen ved deposita og bankgarantier fra lejere.

#### Credit risks

The Company hedges the credit risk by means of deposits and bank guarantees from tenants.

#### Dagsværdier

Nedenfor er opgjort de regnskabsmæssige værdier af finansielle aktiver og passiver indregnet i opgørelsen af selskabets finansielle stilling sammenholdt med deres dagsværdier opdelt pr. finansielt instrument.

#### Fair values

A comparison of the carrying value of financial instruments included in the Company's Financial Statements to their fair value is included below by class of instrument.

Dagsværdien af de finansielle aktiver og passiver er opgjort til en estimeret værdi, som det finansielle instrument forventes at kunne realisere ved en fremtidig realisation mellem uafhængige parter modsat en realisering ved tvangssalg eller likvidation. Følgende metoder og antagelser er anvendt til estimering af dagsværdierne:

The fair value of the financial assets and liabilities are included at an estimate of the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following methods and assumptions were used to estimate the fair values:

Dagsværdien af likvide beholdninger, tilgodehavender og gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser m.v. er opgjort til regnskabsmæssig værdi på baggrund af de finansielle instrumenters korte løbetid.

The fair value of cash, trade and other receivables, and trade and other payables approximate their carrying amounts due to the short-term maturities of these instruments.

Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid. Dagsværdien er opgjort til regnskabsmæssig værdi tillagt ikke-amortiserede indfrielsesomkostninger.

The fair value of mortgage debt is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities. The fair value approximates their carrying amounts gross of unamortised transaction costs.

Dagsværdien af gæld til tilknyttede virksomheder er opgjort ved tilbagediskontering af fremtidige pengestrømme med den til enhver tid gældende rente for tilsvarende gæld eller lignende samt resterende løbetid.

The fair value of payables to group enterprises is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms and remaining maturities.

## Noter

Notes

### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter - fortsat *Financial risks and financial instruments - continued*

	31. december 2016	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
	<i>Carrying amount</i>	<i>Fair value</i>
<b>Finansielle aktiver</b>		
<i>Financial assets</i>		
Tilgodehavender	378,386	378,386
<i>Trade and other receivables</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	65,293	65,293
<i>Receivables from group enterprises</i>		
Likvide beholdninger	52,416	52,416
<i>Cash</i>		
Udlan og tilgodehavender	496,095	496,095
<i>Loans and receivables</i>		
<b>Finansielle passiver</b>		
<i>Financial liabilities</i>		
Gæld til realkreditinstitutter	3,610,998	3,629,240
<i>Mortgage debt</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4,544,366	4,137,588
<i>Payables to group enterprises</i>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld m.v.	188,839	306,399
<i>Trade and other payables</i>		
Finansielle forpligtelser, der males til amortiseret kostpris	8,344,203	8,073,228
<i>Financial liabilities at amortized cost</i>		

### Note 13. Sikkerhedsstillelser *Security for loans*

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver: <i>The following assets have been put up as security for the Company's debt:</i>		
<b>Prioritetsgæld, EUR 3,610,998</b>		
<i>Mortgage debt, EUR 3,610,998</i>		
Investerings ejendomme, regnskabsmæssig værdi	6,320,000	6,810,000
<i>Investment property, carrying amount</i>		

Selskabet garanterer for forpligtelserne under kreditaftale med datterselskaberne af moderselskabet

*The Company guarantees the obligations under the credit agreement with the subsidiaries of its parent company*

Nogle af selskabets bankkonti er stillet som sikkerhed til den långivende bank, se note 10.  
*Some of the Company's bank accounts are pledged with the Lender, see note 10.*

## Noter

### Notes

#### Note 14. Nærtstående parter Related parties

Dannie Wai og Jochem van Rijn var bestyrelses-medlemmer i GO Ludwigsburg ApS.

Dannie Wai and Jochem van Rijn were members of the Supervisory Board of GO Ludwigsburg ApS.

Direktionen er ikke betalt for deres ydelser af GO Ludwigsburg ApS i regnskabsåret. Direktionen er ansat i TMF Denmark ApS, som yder managementydelser til GO Ludwigsburg ApS.

None of the directors were paid by GO Ludwigsburg ApS in the fiscal year. The Directors are employed by TMF Denmark ApS, which renders management services to GO Ludwigsburg ApS.

#### Mellemværender med tilknyttede virksomheder i EUR:

Balances with group enterprises in EUR:

	Hovedstol	Saldo 31. december 2016	Rentesats	Forfaldsdato
	<i>Principal Amount</i>	<i>Balance outstanding 31 December 2016</i>	<i>Rate of interest</i>	<i>Maturity</i>
Gæld med forfald over 1 år: <i>Payables fall due to payment over 1 year:</i>				
Condor Real Estate Management EINS GmbH	4,018,107	4,544,366	7.50%	09/12/2019

#### Note 15. Begivenheder efter balancedagen Post balance sheet events

##### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

##### Post balance sheet events

No significant events have occurred after the balance sheet date which would influence the evaluation of the Company's financial position as at 31. December 2016.