

---

# ***Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS***

Elleorevej 7, Veddelev, DK-4000 Roskilde

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

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015*

---

CVR-nr. 30 08 13 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/4 2016

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 20/4 2016 vorgelegt und genehmigt.*

Mikael Juul Erthmann  
Dirigent  
Versammlungsleiter



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

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

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2  
*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 5  
*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 6  
*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8  
*Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember*

Balance 31. december 9  
*Bilanz zum 31. Dezember*

Noter til årsregnskabet 11  
*Anhang zum Jahresabschluss*

Regnskabspraksis 20  
*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

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

# Ledelsespåtegning

## Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2016  
*København, 12. April 2016*

**Bestyrelse**  
**Aufsichtsrat**

Preben J. Sørensen  
formand  
*Vorsitzender*

Mikael Juul Erthmann

Svein Åge Rodt

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 erörtert und genehmigt.

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

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i Pegnitz Flussufer  
Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

### Revisors ansvar

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

An der Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol  
Nürnberg Betrieb KS

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

### **Prüfungsurteil**

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Herning, den 12. april 2016

*Herning, 12. April 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

### **Aussagen zum Lagebericht**

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

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS  
Elleorevej 7  
Veddelev  
DK-4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 08 13 66  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Hjemstedskommune: Roskilde  
Sitz: Kopenhagen

**Komplementar**  
*Komplementärin*

Kompl. Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS

**Komplementarselskabets  
bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Preben J. Sørensen, formand  
  
Mikael Juul Erthmann  
Svein Åge Rodt

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
DK-7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabet besidder tre erhvervsbygninger i et erhvervskompleks i Nürnberg City Vest, Tyskland. Selskabets lokaler udlejes til en række selvstændige fonde og sociale institutioner med Lebenshilfe gruppen som hovedlejer. Lebenshilfe Nürnberg arbejder for et bedre liv for "Menchen mit behinderungen" og driver fra lokalerne en række forskellige erhvervsmæssige aktiviteter og undervisning.

Endvidere tæller lejerne "Berufliche Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützig" (BfZ). BfZ bruger lokalerne til værkstedsmæssig uddannelse af unge. Endelig driver den regionale organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützig", (Gfi), børnehaven og vuggestuen fra lokalerne.

Selskabets ejendom er en del af et større tidligere industrielt erhvervskompleks kaldet TA (Triumph Adler) og AEG som nu anvendes til især undervisning, forskning og erhvervsvirksomheder. Området er inde i en god udvikling.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 5.014, heraf værdireguleringer på EUR 59.664, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på EUR 3.744.316.

Selskabet har i årets løb indgået nye langsigtede lejekontrakter med bl.a. ejendommens hovedlejer. Alle selskabets lokaler er fuldt udlejede og selskabet har ikke forventning om at få ledige lokaler i en overskuelig fremtid.

### Haupttätigkeit

Das Unternehmen besitzt drei Geschäftsgebäude in einem Geschäftskomplex in Nürnberg City West, Deutschland. Die Firmengelände gemietet zu einer Reihe von unabhängigen Stiftungen und soziale Einrichtungen der Lebenshilfe Nürnberg als Hauptmieter. Lebenshilfe Nürnberg arbeitet für ein besseres Leben für "Menchen mit behinderungen" und betreibt aus den Räumlichkeiten eine Vielzahl von professionellen Aktivitäten und Lehre

Des Weiteren Gegenlager "Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützig" (BfZ). BfZ nutzen die Räumlichkeiten für Werkstatt bezogene Ausbildung für junge Menschen. Schließlich betreibt die regionale Organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützig" (Gfi), Kindergarten und Kindergarten aus den Räumlichkeiten.

Das Anwesen ist Teil eines größeren ehemaligen Industriegeschäftskomplex genannt TA (Triumph Adler) und AEG jetzt besonders Bildung, Forschung und Unternehmen genutzt. Das Gebiet befindet sich in einer guten Entwicklung.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Gewinn von EUR 5.014 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von EUR 59.664 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von EUR 3.744.316 aus.

Das Unternehmen hat sich im Laufe des Jahres unterzeichnet neue langfristige Mietverträge mit der Unterkunft Hauptmieter. Alle seine Räumlichkeiten sind voll vermietet und das Unternehmen hat keine Erwartung des Erhaltens

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

Ejendommen vedligeholdes løbende og i årets løb er elevatoren i hovedbygningen totalrenoveret.

Selskabet har i årets løb foretaget refinansiering med nyt langfristet prioritetslån og forhøjelse af den indbetalte selskabskapital.

Selskabet tilstræber et godt langsigtet samarbejde med lejere og andre interessenter, og er i færd at trimme driftsprocedurerne yderligere, og således sikre, at ejendommen drives professionelt i samarbejde med bl.a. ejendomsadministrator og facility management.

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

vakanten Räumlichkeiten in absehbarer Zeit.

Das Anwesen wird regelmäßig gewartet und im Laufe des Jahres der Aufzug im Hauptgebäude komplett renoviert.

Das Unternehmen hat im Laufe des Jahres mit neuen langfristigen Hypothekendarlehen Refinanzierung gemacht und erhöhen die einbezahlten Aktienkapital.

Das Unternehmen zielt auf eine positive langfristige Zusammenarbeit mit den Mietern und anderen Beteiligten und arbeitet Betriebsabläufe weiter zu trimmen, um sicherzustellen, dass die Immobilie professionell in Zusammenarbeit ausgeführt mit Property Management und Facility Management.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen.

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2015 EUR	2014 EUR
<b>Nettoomsætning</b> <i>Nettoumsatzerlöse</i>		<b>782.417</b>	<b>778.346</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-98.989	-53.538
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-387.485	-139.111
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>295.943</b>	<b>585.697</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	59.664	199.604
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		<b>355.607</b>	<b>785.301</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	6.702	0
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-357.295	-549.054
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>5.014</b>	<b>236.247</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		5.014	236.247
		<b>5.014</b>	<b>236.247</b>

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Aktiver Aktiva

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		12.100.000	12.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.100.000</b>	<b>12.100.000</b>
<i>Sachanlagen</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.100.000</b>	<b>12.100.000</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		15.797	0
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		17.738	78.901
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.535</b>	<b>78.901</b>
<i>Forderungen</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.818</b>	<b>91.538</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>145.353</b>	<b>170.439</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>12.245.353</b>	<b>12.270.439</b>
<i>Aktiva</i>			

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Passiver Passiva

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		4.017.720	2.778.303
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-273.404	-278.418
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	6	<b>3.744.316</b>	<b>2.499.885</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		8.073.891	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		21.850	21.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	<b>8.095.741</b>	<b>21.333</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	330.865	9.635.612
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		74.431	113.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>405.296</b>	<b>9.749.221</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>8.501.037</b>	<b>9.770.554</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>12.245.353</b>	<b>12.270.439</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung*

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Ejendomsmarkedet udviser tendens til opadgående priser, omend der fortsat generelt er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af ejendomme. Ledelsen anser på baggrund af markedsudviklingen og de konkrete omstændigheder for selskabets ejendom, at værdiansættelse af selskabets ejendom ikke er behæftet med større end normal usikkerhed.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. December 2015 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, efter indfasning af de nye lejekontrakter og korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,50% på baggrund af markedsforhold, beliggenhed, ejendommens og lejekontrakternes kvalitet og varighed. Eventuel ændring af afkastprocenten medfører ændring af ejendommens værdi og selskabets egenkapital som illustreret i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf den væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og renterisici

Selskabet har alene ét lån, som er et 20 årigt prioritetslån i Sparkasse Erlangen, med fast rente i 10 år frem til juni 2025 på 2,06% p.a. Ejendommens drift og selskabets lån er i EUR og lejeindtægter flyder i et fastlagt forløb. Selskabet er således, i fortsat drift, ikke særligt eksponeret for finansielle risici.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Anhang zum Jahresabschluss***

#### Kapitalforhold

Selskabet har i 2015 foretaget fuld refinansiering ved brug af nyt prioritetslån, som oplyst ovenfor, samt ved indbetaling af stamkapital.

Årets resultat er således negativt påvirket med TEUR 328 til omkostninger vedrørende refinansiering og indgåelse af nye lejekontrakter m.v.. Beløbet er indregnet under andre eksterne omkostninger.

Det er således ledelsens vurdering at selskabet har det fornødne kapitalberedskab til at gennemføre de kommende års drift.

# **Noter til årsregnskabet**

## **Anhang zum Jahresabschluss**

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor.*

*Immobilienmarkt zeigt neigen nach oben Preise, wenn auch immer noch im Allgemeinen größer als normale Unsicherheit mit der Bewertung von Eigenschaften verbunden. Das Management betrachtet die aufgrund der Marktentwicklungen und der besonderen Umstände des Vermögens des Unternehmens, die Bewertung des Vermögens des Unternehmens zu einer größeren Unsicherheit behaftet ist.*

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

*Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 5,50% auf Grund der Marktverhältnisse, die Lage, das Eigentum und die Qualität und Dauer leasen. Jede Änderung der Rendite verändern den Eigenschaftswert und das Eigenkapital der Gesellschaft sind in Anhang 5 illustriert.*

*Sonderrisiken:*

*Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie.*

*Betriebs- und Marktrisiken*

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

*Währungs- und Zinsrisiken*

*Das Unternehmen hat nur ein Darlehen, das eine 20-Jahres-Hypothek in der Sparkasse Erlangen, festen Zinssatz für 10 Jahre bis Juni 2025 2,06% pa Immobilien-Operationen und der Gesellschaft Darlehen sind in Euro und Mieteinnahmen in einer festen Reihenfolge fließt. Das Unternehmen ist im Dauerbetrieb, nicht besonders zu finanziellen Risiken ausgesetzt.*

*Kapital*

*Das Unternehmen im Jahr 2015 machte eine Vollfinanzierung durch den Einsatz von neuen Hypothek, wie oben erwähnt, sowie die Zahlung des Grundkapitals.*

*Die Finanzergebnisse wurden negativ von TEUR 328 für die Kosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung und dem Abschluss neuer Mietverträge betroffen m.v.. Die Menge unter anderen externen Kosten erfasst.*

*Damit das Management davon ausgeht, dass es eine ausreichende Kapitalausstattung verfügt über die kommenden Jahre Betrieb zu implementieren.*

## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	2015	2014
	EUR	EUR
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	50.000
<i>Sonstige Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser (renteswap)	59.664	149.604
<i>Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten (zins-swap)</i>		
	<b>59.664</b>	<b>199.604</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
<i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter	6.702	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	<b>6.702</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger	356.595	548.902
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Kursreguleringer omkostninger	700	152
<i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>		
	<b>357.295</b>	<b>549.054</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien EUR
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	12.087.235
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Nettoeffekt aus Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	0
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	12.087.235
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	12.765
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	12.765
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>12.100.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 %	Basis	0,50 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,50 %	Basis	0,50 %
	EUR	EUR	EUR
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Ertragsprozent			
Dagsværdi	13.310.000	12.100.000	11.090.000
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	1.210.000	0	-1.010.000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Egenkapital

#### *Eigenkapital*

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	EUR	EUR	EUR
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	2.778.303	-278.418	2.499.885
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	1.239.417	0	1.239.417
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	5.014	5.014
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b>4.017.720</b>	<b>-273.404</b>	<b>3.744.316</b>

Stamkapitalen består af 80 kommandianparter à nominelt DKK 374.550. Ingen kommandianparter er tillagt særlige rettigheder.

*Das Grundkapital umfasst 80 Aktien zum Nennwert von DKK 374.550. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.*

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Langfristede gældsforpligtelser Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, samt lån der agtes indfriet indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Tilgængszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, und Darlehen soll innerhalb eines Jahres zurückgezahlt werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2015	2014
	EUR	EUR
<b>Kreditinstitutter</b> <b>Kreditinstitute</b>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	6.680.486	0
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	1.393.405	0
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	8.073.891	0
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	330.865	9.635.612
	<b>8.404.756</b>	<b>9.635.612</b>
<b>Anden gæld</b> <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	21.850	21.333
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	21.850	21.333
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	74.431	113.609
	<b>96.281</b>	<b>134.942</b>

## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	2015	2014
	EUR	EUR
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Ejerpantebreve mv. på i alt TEUR 12.040, der giver pant investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af TEUR <i>Eigentümerhypotheiken von insgesamt Teur 12.040 mit Sicherheit in Grundstücken und Gebäuden und sonstigen Sachanlagen mit einem Gesamtbuchwert TEUR</i>	12.100	12.100

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i EUR.

### Generelt om indregning og måling

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

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

### Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS für das Jahr 2015 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 ist in EUR erstellt.

### Erfassung und Bewertung

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

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

# Regnskabspraksis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

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

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

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

Som målevaluta benyttes EUR. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

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

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

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

EUR sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

### **Währungsumrechnung**

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

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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

### Derivative Finanzinstrumente

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

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

### Gewinn- og Verlustrechnung

#### Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen

### Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

### Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

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

### Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

## Bilanz

### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

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

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

finden, weshalb die Bewertung auf Grundlage einer anerkannten Bewertungstechnik stattgefunden hat.

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

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen Schätzer erstellten Feststellung.

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

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Tilgodehavender

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesentlichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgeerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

In dem Ausmaß das eigene Kreditrisiko der Gesellschaft verlässlich bewertet kann, wird das Kreditrisiko im beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten erfasst.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten, die Depositen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, verbundene Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten umfassen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.