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

Elleorevej 7, Veddelev, DK-4000 Roskilde

**Årsrapport for 1. januar - 31.
december 2017**

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2017

CVR-nr. 30 08 13 66

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi
nære generalforsamling
den 27/3 2018

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 27/3 2018
vorgelegt und genehmigt.*

Mikael Juul Erthmann
Dirigent
Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Påtegninger <i>Bericht der Unternehmensleitung</i>	
Ledelsespåtegning <i>Bericht der Unternehmensleitung</i>	3
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	4
Ledelsesberetning <i>Lagebericht</i>	5
Årsregnskab <i>Jahresabschluss</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember</i>	7
Balance 31. december <i>Bilanz zum 31. Dezember</i>	8
Noter til årsregnskabet <i>Anhang zum Jahresabschluss</i>	10
Noter, regnskabspraksis <i>Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	17

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 i januar- 31. December 2017 for Pegnitz Flusssufer 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 16. marts 2018

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Preben J. Sørensen
formand
Vorsitzender

Mikael Juul Erthmann

Svein Åge Rodt

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS für das Geschäftsjahr 1. Januar-31. Dezember 2017 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem danischen 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 2017.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

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

CVR-nr.: 30 08 13 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar-31. Dezember

Hjemstedskommune: Roskilde
Sitz: Roskilde

Komplementar
Komplementarin

Kompl. Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg ApS

**Komplementarselskabets
bestyrelse**
Aufsichtsrat

Preben J. Sørensen, formand

Mikael Juul Ertmann
Svein Åge Rodt

Ledelsesberetning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabet besidder tre erhvervsbygninger i et erhvervskompleks i Nürnberg City-Vest, Bayern, 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 erhvervmæssige aktiviteter og undervisning.

Endvidere tæller lejerne "Berufliche Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützige" (BfZ). BfZ bruger lokalerne til værkstedsmæssig uddannelse af unge. Endelig driver den regionale organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige", (Gfl), 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 samt kulturinstitutioner. Området er inde i en god udvikling.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på EUR 425.240, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på EUR 4.400.734.

Alle selskabets lokaler er fuldt udlejede og selskabet har ikke forventning om at få ledige lokaler i en overskuelig fremtid.

Ejendommen vedligeholdes løbende.

Selskabet tilstræber et godt langsigtet samarbejde med lejere og andre interessenter, og arbejder til stadighed på at trimme driftsprocedurene yderligere, og således sikre, at ejendommen drives professionelt i samarbejde med bl.a. ejendomsadministrator og facility management.

Haupttätigkeit

Das Unternehmen besitzt drei Geschäftsgebäude in einem Geschäftskomplex in Nürnberg City West, Bayern, Deutschland. Die Firmengelände gemietet zu einer Reihe von unabhängigen Stiftungen und soziale Einrichtungen mit 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 gemeinnützige" (BfZ). BfZ nutzen die Räumlichkeiten für Werkstatt bezogene Ausbildung für junge Menschen. Schliesslich betreibt die regionale Organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige" (Gfl), Kindergarten aus den Räumlichkeiten.

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

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2017 weist einen Gewinn von EUR 425.240 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 weist ein Eigenkapital von EUR 4.400.734 aus.

Alle seine Räumlichkeiten sind voll vermietet und das Unternehmen hat keine Erwartung des Erhaltens vakanten Räumlichkeiten in absehbarer Zeit.

Das Anwesen wird regelmässig gewartet.

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

Ledelsesberetning

Lagebericht

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.

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 Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2017 EUR	2016 EUR
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		669.578	726.638
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend das Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-49.671	-46.823
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-28.947	-48.193
Bruttoresultat før værdireguleringer		590.959	631.622
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		590.959	631.622
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		-165.720	-173.531
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		425.240	458.091

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering
Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	425.240	458.091
	425.240	458.091

Balance 31. december
Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver

Aktiva

	Note	2017	2016
		EUR	EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver		12.100.000	12.100.000
Anlægsaktiver	3	12.100.000	12.100.000
<i>Anlagevermøgen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		50.863	12.055
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		8.052	7.305
Tilgodehavender		58.915	19.360
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		98.120	170.488
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		157.035	189.848
<i>Umlaufvermøgen</i>			
Aktiver		12.257.035	12.289.848
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december
Bilanz Sum 31. December

Passiver
Passiva

	Note	2017 EUR	2016 EUR
Kontant andel af slamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		4.017.720	4.017.720
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		383.014	63.971
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	4	4.400.734	4.081.691
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		7.423.416	7.768.132
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		42.627	43.012
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5	7.466.043	7.811.144
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	5	344.708	337.716
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	5	45.550	59.297
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		390.258	397.013
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		7.856.301	8.208.157
Passiver Passiva		12.257.035	12.289.848
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>	6		

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 i området udviser tendens til stabile svagt opadgående priser. 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 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør uændret fra sidste år 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 et 20 årigt prioritetslån hos regional sparekasse, med fast rente 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 finansiellerisici.

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. Der Immobilienmarkt in der Ausstellung sind stabil leicht nach oben Preise. Das Management betrachtet die aufgrund der Marktentwicklungen und der besonderen Umstände des Vermögens des Unternehmens, die Bewertung des Vermögens des Unternehmens nicht zu einer grösseren als normale Unsicherheit behaftet ist.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2017 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 unverändert aus dem letzten Jahr 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 ein 20-Jahres-Hypothek auf regionaler Sparkasse, festen Zinssatz 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.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2017	2016
	EUR	EUR
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	0	0
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
<i>Zum beizüglegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte</i>		
		Investerings- ejendomme
		<i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>
		<u>EUR</u>
Kostpris 1. januar		12.087.235
<i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>		
Årets tilgang		0
<i>Erwerb im Jahr</i>		
Kostpris 31. december		<u>12.087.235</u>
<i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>		
Værdireguleringer 1. januar		12.765
<i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>		
Værdireguleringer 31. december		<u>12.765</u>
<i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>12.100.000</u>
<i>Buchwert zum 31. Dezember</i>		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bifanzmässigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2017 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 5,5% und wird Jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u. a. m. festgelegt.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5-6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,5 %.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2017 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im Intervall 5-6% verwendet worden. Der durchschnittliche Ertragsanspruch kann auf 5,5% berechnet werden.

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 gehaftene 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	-0,5 %	Basis	0,5%
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	EUR	EUR	EUR
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Ertragsprozent			
Dagsværdi	13.300.000	12.100.000	11.100.000
Beizufegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	1.200.000	0	-1.000.000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 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>	4.017.720	63.971	4.081.691
Regulering af primo egenkapital <i>Regulierung Eigenkapital zum 1. Januar</i>	0	-5.658	-5.658
Udlodning <i>Verteilungen</i>	0	-100.539	-100.539
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	425.240	425.240
Egenkapital 31. December <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	4.017.720	383.014	4.400.734

Grundkapitalen består af 80 kommandianparter á nominelt kr 374.550. Ingen kommandianparter er tillagt særlige rettigheder. Das Grundkapital umfasst 80 Aktien zum Nennwert von kr 374.550. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:

	2017	2016
	EUR	EUR
Kreditinstitutter		
<i>Kreditinstitute</i>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	5.941.653	6.345.878
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	1.481.763	1.422.254
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	<u>7.423.416</u>	<u>7.768.132</u>
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	344.708	337.716
	<u>8.105.848</u>	<u>8.105.848</u>
Anden gæld		
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	42.627	43.012
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	<u>42.627</u>	<u>43.012</u>
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	45.550	59.297
	<u>88.177</u>	<u>102.281</u>

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser *Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen*

Pant og sikkerhedsstillelse
Pfand und Sicherheitsleistungen

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

Ejerpantebreve mv. på i alt TEUR 12.040, der giver pant investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af TEUR 12.100.

Eigentümerhypotheiken von insgesamt Teur 12.040 mit Sicherheit in Grundstücken und Gebäuden und sonstigen Sachanlagen mit einem Gesamtbuchwert TEUR 12.100.

Noter, regnskabspraksis

Noten, Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der Geschäftsbericht ist nach den Vorschriften des danischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Generelt om indregning og måling

Erfassung og Bewertung

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.

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.

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

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Währungsumrechnung

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

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

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

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.

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

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

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

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

Noter, regnskabspraksis

Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoomsætning

Nettoumsatzerlöse

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

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

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Büro bedarf u.a.m.

Finansielle poster og skat

Finanzposten und steuer

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.

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.

Balancen

Bilanz

Investeringsejendomme

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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 afhængige 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 er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor 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 eksternt 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.

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

Noter, regnskabspraxis

Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der beizulegende Zeitwert gewisser als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. December 2017 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 Immobilien 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 als vertretbar beurteilten Voraussetzungen von der Unternehmensleitung, 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.

Tilgodehavender Forderungen

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

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

Finansielle gældsforpligtelser Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Lån hos kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

Darlehen bei Kreditinstituten sind damit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was in Bezug auf Bardarlehen der Restschuld des Darlehens entspricht. In Bezug auf Obligationsanleihen entsprechen die fortgeführten Anschaffungskosten einer Restschuld, die wie der zugrunde liegende Barwert zum Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens berechnet ist und mit einer über die Tilgungsdauer vorgenommenen Abschreibung der Wertberichtigung zum Aufnahmezeitpunkt reguliert.

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