
Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS

Elleorevej 7, Veddelev, DK-4000 Roskilde

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2016

CVR-nr. 30 08 13 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/5 2017

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17/5 2017 vorgelegt und genehmigt.

Mikael Juul Erthmann
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 7
Informationen über die Gesellschaft

Ledelsesberetning 8
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

Balance 31. december 11
Bilanz zum 31. Dezember

Noter til årsregnskabet 13
Anhang zum Jahresabschluss

Noter, regnskabspraksis 22
Noten, 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. april 2017
Roskilde,

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 2016 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 2016.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i Pegnitz Flussufer Immobilien
- Metropol Nürnberg Betrieb KS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

An der Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol
Nürnberg Betrieb KS

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016.

Wir haben den Jahresabschluss der Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Aussage zum Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Ausarbeitung des Lageberichts verantwortlich.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fore-

zuführen sind.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderun-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

tager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der

gen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Ge-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

Herning, den 28. april 2017

Herning, 28. April 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

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

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

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

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: Roskilde

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
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 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", (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 samt kulturinstitutioner. Området er inde i en god udvikling.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på EUR 458.091, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser et egenkapital på EUR 4.081.691.

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

Ejendommen vedligeholdes løbende.

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 gemeinnützige" (BfZ). BfZ nutzen die Räumlichkeiten für Werkstatt bezogene Ausbildung für junge Menschen. Schließlich betreibt die regionale Organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige" (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 und Kulturinstitutionen genutzt. Das Gebiet befindet sich in einer guten Entwicklung.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2016 weist einen Gewinn von EUR 458.091 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 weist ein Eigenkapital von EUR 4.081.691 aus.

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

Ledelsesberetning

Lagebericht

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.

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.

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.

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	2016 EUR	2015 EUR
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		726.638	782.417
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-46.823	-98.989
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-48.193	-387.485
Bruttoresultat før værdireguleringer		631.622	295.943
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	0	59.664
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		631.622	355.607
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	0	6.702
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-173.531	-357.295
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		458.091	5.014

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		458.091	5.014
		458.091	5.014

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver Aktiva

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		12.100.000	12.100.000
Materielle anlægsaktiver	5	12.100.000	12.100.000
Anlægsaktiver		12.100.000	12.100.000
<i>Anlagevermögen</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		12.055	15.797
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		7.305	17.738
Tilgodehavender		19.360	33.535
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		170.488	111.818
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		189.848	145.353
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		12.289.848	12.245.353
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2016 EUR	2015 EUR
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		4.017.720	4.017.720
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		63.971	-273.404
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	4.081.691	3.744.316
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		7.768.132	8.073.891
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		43.012	21.850
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	7.811.144	8.095.741
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	337.716	330.865
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	7	59.297	74.431
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		397.013	405.296
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		8.208.157	8.501.037
Passiver <i>Passiva</i>		12.289.848	12.245.353
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 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 2016 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 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 alene ét lån, som er et 20 årigt prioritetslån hos regional sparekasse, 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

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, 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 2016 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 nur ein Darlehen, das eine 20-Jahres-Hypothek auf regionaler Sparkasse, 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.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2016 EUR	2015 EUR
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser (renteswap) <i>Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten (zins-swap)</i>	0	59.664
	0	59.664
3 Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	0	6.702
	0	6.702
4 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	173.531	356.595
Kursreguleringer omkostninger <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	0	700
	173.531	357.295

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme Als Finanzinvestitionen 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/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	12.100.000
	<hr/>

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 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 2016 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 markedsforshold, ejendomstype m.v.

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen 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 2016 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

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 2016 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 2016 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 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	-0,5 %	Basis	0,5 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,5 %	Basis	0,5 %
	EUR	EUR	EUR
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
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>	4.017.720	-273.404	3.744.316
Udlodning <i>Verteilungen</i>	0	-120.716	-120.716
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	458.091	458.091
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	4.017.720	63.971	4.081.691

består af 80 kommandianparter à nominelt EUR 374.550. Ingen kommandianparter er tillagt særlige rettigheder.
Das Grundkapital umfasst 80 Aktien zum Nennwert von EUR 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, 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:

	2016	2015
	EUR	EUR
Kreditinstitutter		
Kreditinstitute		
Efter 5 år	6.345.878	6.680.486
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år	1.422.254	1.393.405
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	7.768.132	8.073.891
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	337.716	330.865
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	8.105.848	8.404.756
Anden gæld		
Sonstige Verbindlichkeiten		
Mellem 1 og 5 år	43.012	21.850
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	43.012	21.850
<i>Langfristiger Teil</i>		
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld	59.297	74.431
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		
	102.309	96.281

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2016	2015
	EUR	EUR
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse <i>Pfand und 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>Eigentürmerhypotheiken von insgesamt Teur 12.040 mit Sicherheit in Grundstücken und Gebäuden und sonstigen Sachanlagen mit einem Gesamtbuchwert TEUR</i>	12.100	12.100

Noter, regnskabspraksis

Noten, Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb KS for 2016 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.

Årsregnskab for 2016 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 2016 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2016 ist in EUR erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- og Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten og 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.

Noter, regnskabspraxis

Noten, 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

Som præsentationsvaluta benyttes EUR. Alle andre valutaer anses som 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.

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

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

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

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.

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

Noter, regnskabspraxis

Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls 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- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Noter, regnskabspraksis

Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Investerings ejendomme

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 er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Büro bedarf 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 finden, weshalb die Bewertung auf Grundlage einer anerkannten Bewertungstechnik stattgefunden hat.

Der beizulegende Zeitwert gewisser als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2016 für jede Immobilie bei Anwendung

Noter, regnskabspraxis

Noten, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

tede 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.

Tilgodehavender

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

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.

Forderungen

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

Noter, regnskabspraksis

Noten, Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Finansielle gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Finansielle Verbindlichkeiten

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

Hypothekenschulden sind damit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was in Bezug auf Bar Darlehen 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.