

Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S

Kikhavnvejen 39, 3390 Hundested
CVR-nr. / CVR no. 30 08 13 66

Årsrapport for 2019 Annual report for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.07.20

Henrik Vestergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse Table of contents

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report	5 - 6
Ledelsesberetning Management's review	7 - 8
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10 - 11
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	12
Noter Notes	13 - 23

Selskabet

The company

Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S
c/o Mikael Erthmann
Kikhavnvejen 39
3390 Hundested
Telefon / Tel.: 41 20 10 53
Hjemsted / Registered office: Hundested
CVR-nr. / CVR no.: 30 08 13 66
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion

Executive Board

Mikael Juul Erthmann

Bestyrelse

Board Of Directors

Mikael Juul Erthmann
Svein Åge Rodt
Henrik Vestergaard

Revisor

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 for Pegnitz Flusssufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

The financial statements have not been audited, and we declare that the relevant conditions have been met.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.19 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.19 - 31.12.19.

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

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Hundested, den 1. juli 2020
Hundested, July 1, 2020

Direktionen
Executive Board

Mikael Juul Erthmann

Bestyrelsen
Board Of Directors

Mikael Juul Erthmann
Formand / Chairman

Svein Åge Rodt

Henrik Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

Til den daglige ledelse i Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at op-

To the management of Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S

Based on the company's book-keeping and other information provided by the management, we have compiled the financial statements of Pegnitz Flussufer Immobilien - Metropol Nürnberg Betrieb K/S for the financial year 01.01.19 - 31.12.19.

The financial statements comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, inclusive of accounting policies.

We have performed our compilation engagement in accordance with the ISRS 4410 standard on Engagements to Compile Financial Statements.

We have applied our professional expertise to assist the management with the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms (Revisorloven) and the code of ethics of FSR – Danish Auditors, including principles concerning integrity, objectivity, professional competence and due care.

Management retains responsibility for the financial statements and for the accuracy and completeness of the financial information on the basis of which the financial statements are prepared and presented.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by management for the compilation of the financial statements. Accordingly, we will

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

stille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Søborg, den 1. juli 2020
Soeborg, Copenhagen, July 1, 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne28682

Væsentligste aktiviteter

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 "Menschen mit behinderungen" og driver fra lokalerne en række forskellige erhvervsmæssige aktiviteter og undervisning.

Endvidere tæller lejerne "Berufliche Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützige" (BfZ). BfZ bruger lokalerne til værkstedmæssig uddannelse af unge. Endelig driver den regionale organisation "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige", (Gfl), børnehave og vuggestue 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.

Primary activities

The company owns three commercial buildings in a business complex in Nürnberg City-Vest, Bayern, Germany. The company's premises are rented out to a number of independent foundations and social institutions with the Lebenshilfe group as main tenants. Lebenshilfe Nürnberg works for a better life the "Menschen mit behinderungen" (People with disabilities) and runs a variety of business activities and teaching from the premises.

In addition, the tenants included "Berufliche Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft gemeinnützige" (BfZ). BfZ uses the premises for workshop training of young people. Finally, the regional organization "Gesellschaft beruflicher und sozialer Integration gemeinnützige", (Gfl), operates kindergarten and nursery from the premises.

The company's property is part of a larger former industrial business complex called TA (Triumph Adler) and AEG which are now used especially for teaching, research and business enterprises as well as cultural institutions. The area is in ongoing development.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på EUR 426.846 mod EUR 406.000 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på EUR 5.133.371.

Ejendommen vedligeholdes løbende.

Selskabet tilstræber et godt langsigtet samarbejde med lejere og andre interessenter, og arbejder til stadighed på 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 ledelses vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.19 - 31.12.19 shows a profit/loss of EUR 426,846 against EUR 406,000 for the period 01.01.18 - 31.12.18. The balance sheet shows equity of EUR 5,133,371.

The property is continuously maintained.

The company strives for a good long-term cooperation with its tenants and other stakeholders, and works continuously to trim the operation procedures further, thus ensuring that the property is operated professionally in cooperation with e.g. the property manager and facility management.

Reference is made to note 1 for management's assessment of significant accounting estimates and assessments.

Subsequent events

No important events have occurred after the end of the financial year.

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2019 EUR	2018 EUR '000
	Nettoomsætning Revenue	707.779	699
	Ejendomsomkostninger Property costs	-72.985	-94
	Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-56.360	-41
	Bruttofortjeneste Gross profit	578.434	564
2	Finansielle omkostninger Financial expenses	-151.588	-158
	Årets resultat Profit/loss for the year	426.846	406

Forslag til resultatdisponering

Proposed appropriation account

	Ekstraordinær udlodning i regnskabsåret Distribution for the year	0	100
	Overført resultat Retained earnings	426.846	306
	I alt Total	426.846	406

Balance Balance sheet

Note	31.12.19 EUR	31.12.18 EUR '000
AKTIVER ASSETS		
Investeringsejendomme Investment properties	12.100.000	12.100
3 Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	12.100.000	12.100
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	12.100.000	12.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	63.644	60
Andre tilgodehavender Other receivables	34.079	6
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse Receivables from owners and management	3.122	0
Tilgodehavender i alt Total receivables	100.845	66
Likvide beholdninger Cash	82.111	68
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	182.956	134
Aktiver i alt Total assets	12.282.956	12.234

Balance Balance sheet

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		31.12.19	31.12.18
Note		EUR	EUR '000
	Selskabskapital Share capital	4.017.720	4.018
	Overført resultat Retained earnings	1.115.651	689
	Egenkapital i alt Total equity	5.133.371	4.707
4	Gæld til kreditinstitutter Payables to other credit institutions	6.712.422	7.071
4	Anden gæld Other payables	20.595	48
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	6.733.017	7.119
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term portion of long-term payables	359.131	352
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	32.881	0
	Anden gæld Other payables	24.556	56
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	416.568	408
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	7.149.585	7.527
	Passiver i alt Total equity and liabilities	12.282.956	12.234
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security		
6	Nærtstående parter Related parties		

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i EUR Figures in EUR	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	4.017.720	688.805	4.706.525
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	426.846	426.846
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	4.017.720	1.115.651	5.133.371

Grundkapitalen består af 80 kommanditistanparter á nominelt kr. 374.550. Ingen kommanditistanparter er tillagt særlige rettigheder.

The basic capital consists of 80 limited partner shares with a nominal value of DKK 374.550. No limited partner shares are assigned special rights.

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty concerning recognition and measurement

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 2019 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 5,5% 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 3.

Særlige risici

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

When preparing the annual report, the management performs a number of accounting assessments and estimates for recognition and valuation of the company's assets and liabilities. The real estate market in the area shows a tendency to stable weak increase in prices. Based on the market development and the specific circumstances of the company's property, the management considers that the valuation of the company's property is not subject to greater than normal uncertainty.

The assessment of the property's fair value as of December 31, 2019 is determined by the company's management using a return-based valuation model. The calculations are based on the property's budget for the coming years, adjusted for fluctuations that are characterized by being single events.

The return requirement, which is used as a basis for determining the property's fair value, remains unchanged from last year's 5,5% on the basis of market conditions, location, the quality and duration of the property and leases. Any change in the rate of return results in a change in the value of the property and the company's equity as illustrated in note 3.

Special risks

For the company's activity, a number of risk factors are associated, of which the most important is the determination of the property's fair value.

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 finansielle risici.

Operational and market risks

It is difficult to forecast the factual property and market conditions over a number of years, so it is to be expected that the actual operation in one or more respects will proceed differently in both positive and negative direction, than assumed in connection with determining the property's fair value.

Currency and interest rate risks

The company has a 20-year mortgage loan at a regional savings bank, with fixed interest rate until June 2025 at 2,06% p.a. The operation of the property and the company's loans are in EUR and rental income flows in a fixed course, The company is therefore in continued operation, and are not particularly exposed to financial risks.

	2019	2018
	EUR	EUR '000
<hr/>		
2. Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renter, tilknyttede virksomheder	407	0
Interest, group enterprises		
<hr/>		
Renteomkostninger i øvrigt	151.119	158
Other interest expenses		
Øvrige finansielle omkostninger	62	0
Other financial expenses		
<hr/>		
Øvrige finansielle omkostninger i alt	151.181	158
Other financial expenses total		
<hr/>		
I alt	151.588	158
Total		
<hr/>		

3. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Investeringsejendomme Investment properties
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	12.087.235
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	12.087.235
Opskrivninger pr. 01.01.19 Revaluations as at 01.01.19	12.765
Opskrivninger pr. 31.12.19 Revaluations as at 31.12.19	12.765
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	12.100.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.19	12.087.235

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Prerequisites for calculating the fair value of the investment properties

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

When preparing the annual report, the management together with the company's administrator carries out a number of accounting assessments and estimates for the recognition and valuation of the company's assets and liabilities.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 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.

The assessment of the property's fair value as of December 31, 2019 is determined by the company's management together with the company's administrator using a return-based valuation model. The calculations are based on the property's budget for the coming year, adjusted for fluctuations that are characterized by being single events.

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

The return requirement, which is used when determining the property's fair value, amounts to 5,5% and is determined annually by the company's administrator on the basis of developments in the market conditions, property type etc.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme	Sensitivity when calculating the fair value of investment		
Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 5,5%. Der har været positiv udvikling i ejendomsmarkedet, hvorfor det fastsatte afkastkrav på 5,5% er konservativt sat.	At the market value assessment as of December 31, 2019, a return requirement of 5,5% was used. There has been a positive development in the real estate market, which means that the stipulated return requirement of 5,5% has been conservatively set.		
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.	Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet and the value adjustment in the income statement.		
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Change in average return requirement	-0,5% EUR	Basis EUR	+0,5% EUR
Afkastprocent Rate of return	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi Fair value	13.300.000	12.100.000	11.100.000
Ændring i dagsværdi Change in fair value	1.200.000	0	-1.000.000

4. Langfristede gældsforpligtelser Longterm payables

	Afdrag første år EUR	Restgæld efter 5 år EUR	Gæld i alt 31.12.19 EUR	Gæld i alt 31.12.18 EUR '000
	Repayment first year EUR	Outstanding debt after 5 years EUR	Total payables at 31.12.19 EUR	Total payables at 31.12.18 EUR '000
Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	359.131	5.396.288	7.071.553	7.423
Anden gæld Other payables	0	0	20.595	48
I alt Total	359.131	5.396.288	7.092.148	7.471

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

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

The following assets are pledged as collateral for banks:

Ownership letters etc. of a total of tEUR 12.040, which gives a mortgage in investment property at a total carrying amount of tEUR 12.100.

6. Nærtstående parter
Related parties

Beløb i EUR Figures in EUR	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse Receivables from owners and management
Udbetalt i årets løb Paid out during the year	3.122
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	3.122

7. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i EUR.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

CURRENCY

The annual report is presented in EUR.

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

INCOME STATEMENT**Revenue**

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease-period.

Property costs

Property costs comprise costs relating to property management, including repair and maintenance costs, real property taxes, insurance, overhead costs and other costs.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Depreciation, amortisation and impairment losses

Investment properties are not depreciated.

Other net financials

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

Tax on profit/loss for the year

The company is not an independent tax entity. Tax is therefore not recognised in the financial statements, as current and deferred tax is payable by the limited partners and the general partner.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

BALANCE SHEET**Property, plant and equipment***Investment properties*

Investment properties comprise investments in land and buildings for the purpose of earning a return on such investments in the form of regular operating income and capital gains on sale. Investment properties are recognised at cost at the date of acquisition. Cost comprises the purchase price plus expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Investment properties are subsequently measured at fair value with value adjustments in the income statement. The fair value is calculated by applying an individually determined discount rate to the capitalisation of a market-based operating income from the property. A valuer has not been used to determine the fair value.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

Impairment losses on fixed assets

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisation.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Cash

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.