

ADK BERLIN A/S

Bautavej 1A

8210 Aarhus V

CVR-nr. 30587693

Identifikationsnummer 30587693

Årsrapport 2016

Geschäftsbericht 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2017

Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Karsten Lorentsen

Name: Karsten Lorentsen

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Vermerke des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	7
Resultatopgørelse for 2016 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2016</i>	9
Balance pr. 31.12.2016 / <i>Bilanz zum 31.12.2016</i>	10
Egenkapitalopgørelse for 2016 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016</i>	12
Noter / <i>Anhang</i>	13
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	15

Der deutsche Text in diesem Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ADK BERLIN A/S
Bautavej 1A
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 30587693
Stiftet: 14.05.2007
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Michael Graff Nielsen
Steen Kvolbæk Pedersen
Jan Poulsen, Formand

Direktion

Michael Graff Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Unternehmensdaten

Unternehmen

ADK BERLIN A/S
Bautavej 1A
8210 Aarhus V

Gesellschaftsregister-Nr.: 30587693
Gegründet: 14.05.2007
Sitz: Aarhus
Geschäftsjahr: 01.01.2016 - 31.12.2016

Aufsichtsrat

Michael Graff Nielsen
Steen Kvolbæk Pedersen
Jan Poulsen

Vorstand

Michael Graff Nielsen

Abschlussprüfer

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for ADK BERLIN A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2017
Aarhus

Direktion
Vorstand

Michael Graff Nielsen

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Michael Graff Nielsen

Steen Kvolbæk Pedersen

Jan Poulsen
Formand

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute den Geschäftsbericht der ADK BERLIN A/S für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 beschlossen und genehmigt.

Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2016 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016.

Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i ADK BERLIN A/S Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ADK BERLIN A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

An die Anteilseigner der ADK BERLIN A/S Bescheinigung über die ausgeweiterte prüferische Durchsicht des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der ADK BERLIN A/S für die Berichtsperiode vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 einer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Anhang sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellt worden.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschluss ohne wesentliche Falschangaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich halten.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere ausgeweiterte prüferische Durchsicht unter Beachtung des vom dänischen Gewerbe- und Gesellschaftsamt veröffentlichten Bescheinigungsstandards für Kleinunternehmen sowie des vom Verband dänischer Wirtschaftsprüfer erarbeiteten Standards über die ausgeweiterte prüferische Durchsicht von nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellten

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

Jahresabschlüssen durchgeführt.

Danach haben wir die Bestimmungen des dänischen Gesetzes über registrierte und staatlich autorisierte Revisoren sowie die ethischen Bedingungen des Verbandes dänischer Wirtschaftsprüfer einzuhalten sowie Handlungen so zu planen und durchzuführen, dass wir eine gewisse Sicherheit über unser Urteil über den Jahresabschluss erlangen, und darüber hinaus die ausdrücklich geforderten zusätzlichen Handlungen durchzuführen, um weitere Sicherheit über unser Urteil zu erlangen.

Eine ausgeweiterte prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf die Befragung der Geschäftsleitung und gegebenenfalls anderer Mitarbeiter der Gesellschaft, auf analytische Beurteilungen von Bilanzzahlen und die ausdrücklich geforderten zusätzlichen Handlungen sowie die Beurteilung der erlangten Nachweise.

Der Umfang der im Rahmen einer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht durchzuführenden Handlungen ist geringer als bei einer Abschlussprüfung. Da wir keine Prüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Urteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit vermittelt Jahresabschluss nach unserer Beurteilung unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2016 und der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 03.04.2017

Aarhus

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers über die Zusammenstellung des Jahresabschlusses

Stellungnahme zum Lagebericht

Der Lagebericht liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Unser Urteil über den Jahresabschluss bezieht sich nicht auf den Lagebericht, und wir geben somit weder einen Bestätigungsvermerk noch andere Form der Sicherheit über den Lagebericht ab.

Wir sind im Rahmen unserer ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses dazu verpflichtet, den Lagebericht durchzulesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht in erheblichem Widerspruch zum Jahresabschluss oder zu den von uns bei der erweiterten prüferischen Durchsicht gewonnenen Erkenntnissen steht, oder sonst wesentliche Falschangaben zu enthalten scheint.

Es ist ferner unsere Aufgabe zu beurteilen, ob der Lagebericht die darin laut dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss anzugebenden Auskünfte enthält.

Auf der Grundlage der durchgeführten Arbeit steht der Lagebericht nach unserer Beurteilung im Einklang mit dem Jahresabschluss und wurde in Übereinstimmung mit den darin festgelegten Anforderungen erstellt. Wir haben keine wesentlichen Falschangaben im Lagebericht festgestellt.

**Den uafhængige revisors
erklæring om opstilling af
årsregnskabet**

***Vermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers über die
Zusammenstellung des
Jahresabschlusses***

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Allee des Kosmonauten 47, 12681 Berlin samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Ejendommen indeholder et lægecenter med godt 40 lejemål og tilhørende faciliteter og ligger i et befolkningstæt område i Berlin, hvilket sikrer et stabilt forretningsgrundlag for ejendommens lejere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.132 t.kr.

Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2016 19.593 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat i det kommende regnskabsår før eventuelle værdireguleringer.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 37 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 37 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 29 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 29 t.kr.

Lagebericht

Haupttätigkeit

Gegenstand des Unternehmens ist der Besitz der Immobilie Allee des Kosmonauten 47, 12681 Berlin sowie die Entwicklung, Verwaltung und Vermietung davon.

Die Immobilie besteht aus einem Ärztezentrum mit gut 40 Mietobjekten und dazugehörenden Einrichtungen und liegt in einem dicht besiedelten Gebiet Berlins, was ihren Mietern eine stabile Geschäftsgrundlage sichert.

Geschäftsentwicklung

Das Jahresergebnis weist einen Gewinn von 1.132 TDKK aus.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2016 19.593 TDKK.

Die Geschäftsleitung hält das Jahresergebnis für zufriedenstellend.

Die Geschäftsleitung erwartet auch für das kommende Geschäftsjahr ein positives Ergebnis vor etwaigen Wertberichtigungen.

Das Unternehmen hat 2016 den Rechnungslegungsgrundsatz für Verbindlichkeiten aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geändert. Diese Verbindlichkeiten werden nun mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten anstelle wie bisher mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gesamtauswirkung dieser Änderung, die im Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschrieben wird, ist eine Reduzierung des Betriebsergebnisses um 37 TDKK. Die Auswirkung ist auch eine Reduzierung des Vorsteuerergebnisses des Jahres um 37 TDKK, wonach sich das Nachsteuerergebnis um 29 TDKK vermindert. Die Bilanzsumme bleibt unverändert, wohingegen sich das Eigenkapital zum 31.12.2016 um 29 TDKK vermindert hat.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Lagebericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Geschäftsberichts/Jahresabschlusses beeinflussen.

Resultatopgørelse for 2016

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	Note	2016	2015
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Bruttofortjeneste		2.249.663	2.780.838
<i>Bruttoertrag</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		65.896	202.197
<i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>			
Driftsresultat		2.315.559	2.983.035
<i>Betriebliches Ergebnis</i>			
Andre finansielle indtægter		144.208	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>			
Andre finansielle omkostninger		(1.101.814)	(1.167.832)
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>			
Resultat før skat		1.357.953	1.815.203
<i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>			
Skat af ordinært resultat		(226.436)	(290.000)
<i>Ertragssteuern auf das Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten</i>			
Årets resultat		<u>1.131.517</u>	<u>1.525.203</u>
<i>Jahresergebnis</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat		1.131.517	1.525.203
<i>Ergebnisvortrag</i>			
		<u>1.131.517</u>	<u>1.525.203</u>

Balance pr. 31.12.2016

Bilanz zum 31.12.2016

	Note	2016	2015
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		48.400.000	48.334.104
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	1	<u>48.400.000</u>	<u>48.334.104</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		<u>48.400.000</u>	<u>48.334.104</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		398.721	408.957
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		<u>398.721</u>	<u>408.957</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		<u>184.977</u>	<u>401.865</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		<u>583.698</u>	<u>810.822</u>
Aktiver <i>Aktiva</i>		<u>48.983.698</u>	<u>49.144.926</u>

Balance pr. 31.12.2016*Bilanz zum 31.12.2016*

	Note	2016	2015
	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>		2.600.000	2.600.000
Øvrige reserver <i>Sonstige Rücklagen</i>		0	750.000
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		16.992.597	15.111.080
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		19.592.597	18.461.080
Udskudt skat <i>Latente Steuerschulden</i>		290.000	290.000
Hensatte forpligtelser <i>Rückstellungen</i>		290.000	290.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		16.319.010	18.312.310
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		10.610.162	10.650.537
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		26.929.172	28.962.847
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		1.485.394	1.070.097
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		335.816	143.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		172.843	0
Skyldig selskabsskat <i>Geschuldete Ertragssteuern</i>		177.876	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		0	217.679
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		2.171.929	1.430.999
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		29.101.101	30.393.846
Passiver <i>Passiva</i>		48.983.698	49.144.926

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Verpfändungen und Sicherheiten

2

Egenkapitalopgørelse for 2016

Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016

	Virksom- hedskapital <i>Unternehmenska- pital</i>	Øvrige reser- ver <i>Sonstige Rückla- gen</i>	Overført overskud eller under- skud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	I alt <i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	2.600.000	750.000	15.111.080	18.461.080
Overført til reserver <i>Einstellung in Rücklagen</i>	0	(750.000)	750.000	0
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	1.131.517	1.131.517
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	2.600.000	0	16.992.597	19.592.597

Noter

Anhang

	Investe- ringsejen- domme <i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene Immobilien</i>
	DKK
1. Materielle anlægsaktiver	
1. Sachanlagen	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	52.544.641
Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	52.544.641
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	(4.210.537)
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	65.896
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	(4.144.641)
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i>	48.400.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,1% pr. 31.12.2016 mod 6,3% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,9 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 715 kr. mod 707 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 5.849 m².

Neubewertungen und außerplanmäßige Abschreibungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen anhand von Annahmen, die auf Marktwertberechnungen des Nettomietzinses basieren.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Anwendung des ertragsbasierten Modells bewertet. Die durchschnittliche Renditeforderung für die Immobilie des Unternehmens beträgt zum 31.12.2016 6,1% gegenüber 6,3% im Vorjahr. Eine Erhöhung der Renditeforderung um 0,5 Prozentpunkte würde den gesamten beizulegenden Zeit-

Noter

Anhang

wert um 3,9 Mio.DKK mindern. Eine Senkung der Renditeforderung um 0,5 Prozentpunkte würde den gesamten beizulegenden Zeitwert um 3,9 Mio.DKK erhöhen.

Der tatsächliche Mietzins pro Quadratmeter beträgt für die Immobilie 715 DKK gegenüber 707 DKK im Vorjahr. Die Größe der Immobilie ist 5.849 m².

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 48.400.000 kr.

Der er transport i nuværende og fremtidige indestående på engagementets konti i SparNord Bank A/S. Der er ydermere transport i forsikringssum i brandforsikringen (Victoria Versicherung AG). Ligeledes er der transport i lejeindbetalinger på huslejekonto i Deutsche Bank AG.

Hypothekenskulden sind durch ein Pfandrecht an der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie gesichert.

Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilie beträgt 48.400.000 DKK.

Aktuelle und künftige Einlagen auf den Konten des Unternehmens bei SparNord Bank A/S werden abgetreten. Ferner wurde die Versicherungssumme der Feuerversicherung (Victoria Versicherung AG) abgetreten. Darüber hinaus wurden Mietzahlungen auf das Mietkonto bei Deutsche Bank AG abgetreten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 37 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 37 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 29 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 29 t.kr.

Accounting policies

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Berichterstattungs-kategorie B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt.

Verbindlichkeiten aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Verbindlichkeiten aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nun mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Diese Verbindlichkeiten wurden bisher mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, und Wertberichtigungen wurden erfolgswirksam erfasst.

Gemäß den Übergangsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss werden Verbindlichkeiten aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgehend vom beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2015 amortisiert, ohne Anpassung der Vergleichszahlen.

Auswirkung der Änderung des Rechnungslegungsgrundsatzes

Das Unternehmen hat 2016 den Rechnungslegungsgrundsatz für Verbindlichkeiten aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geändert. Diese Verbindlichkeiten werden nun mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten anstelle wie bisher mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gesamtauswirkung dieser Änderung, die im Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschrieben wird, ist eine Reduzierung des Betriebsergebnisses um 37 TDKK. Die Auswirkung ist auch eine Reduzierung des Vorsteuerergebnisses des Jahres um 37 TDKK, wonach sich das Nachsteuerergebnis um 29 TDKK vermindert. Die Bilanzsumme bleibt unverändert, wohingegen sich das Eigenkapital zum 31.12.2016 um 29 TDKK vermindert hat.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Accounting policies

Ansatz und Bewertung

Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.

Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.

Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst werden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttogewinn oder -verlust

Unter Bruttogewinn oder -verlust werden Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge sowie externe Aufwendungen einbezogen.

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von fertigen Erzeugnissen und Waren kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Ansatz nach Lieferung

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Accounting policies

und Gefahrenübergang an den Käufer. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Dienstleistungen kommen nach Lieferung an den Käufer in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Ansatz. Umsatzerlöse werden ohne Mehrwertsteuer, Abgaben und Rabatte im Rahmen des Verkaufs angesetzt und zum beizulegenden Zeitwert des festgesetzten Entgelts bewertet.

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zur Zeitwertberichtigung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Anpassungen des Geschäftsjahres/der Berichtsperiode der Immobilien des Unternehmens zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige Finanzerträge

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Nettokursgewinne aus Wertpapieren, Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung u.dgl.

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.

Steueraufwand

Die Steuern des Jahres, die aus den laufenden Steuern des Jahres und Änderungen der latenten Steuern bestehen, werden mit dem auf das Jahresergebnis entfallenden Teil erfolgswirksam erfasst und direkt im Eigenkapital mit demjenigen Teil erfasst, der Buchungen direkt auf das Eigenkapital zuzuordnen ist.

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit verbundener Beschaffungskosten

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modreg-

Accounting policies

zusammensetzen.

Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bewertet. Die Ermittlung basiert auf den geplanten Nettoertrag für das kommende Jahr, der dem Normalertrag angepasst wurde, und auf die Anwendung einer geforderten Rendite, die die aktuelle erforderliche Marktrendite bei ähnlichen Immobilien widerspiegelt. Der Wert wird um Faktoren bereinigt, die nicht im Normalertrag widerspiegelt werden, z.B. tatsächlicher Leerstand, große Renovierungsarbeiten u.dgl.

Forderungen

Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Latente Steuern

Latente Steuern werden auf alle zeitlichen Differenzen zwischen dem bilanziellen und steuerlichen Wert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten angesetzt, wobei der steuerliche Wert der Vermögenswerte auf Basis der geplanten Verwendung des einzelnen Vermögenswertes ermittelt wird.

Aktive latente Steuern, hierunter der steuerliche Wert vortragsfähiger steuerlicher Verluste, werden in der Bilanz mit dem Wert angesetzt, zu dem sie voraussichtlich realisiert werden können, entweder

Anvendt regnskabspraksis

ning i udskudte skatteforpligtelser eller som netto-skatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Accounting policies

durch Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten oder als aktive Nettosteuern.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Verbindlichkeiten in Form von Hypothekenschulden gegenüber Realkreditinstituten werden zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die dem erhaltenen Erlös abzüglich entrichteter Transaktionsaufwendungen entsprechen. Hypothekenschulden werden nachträglich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies bedeutet, dass die Differenz zwischen dem erhaltenen Erlös bei Kreditaufnahme und dem zu tilgenden Nominalbetrag erfolgswirksam als Finanzaufwendung über die Laufzeit durch Anwendung der Effektivzins-Methode erfasst wird.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.

Steuerverbindlichkeiten und -forderungen

Laufende Steuerverbindlichkeiten oder laufende Steuerforderungen, die auf Grundlage des um Akontosteuerzahlungen berichtigten steuerpflichtigen Einkommens des Jahres berechnet werden, kommen in der Bilanz zum Ansatz.