
Ejendommen Göttingen ApS

c/o Access Invest A/S, Asylgade 1 U, DK-7800 Skive

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2018

CVR-nr. 31 27 62 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/5 2019

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Gesellschafterversamm-
lung am 21/5 2019
vorgelegt und genehmigt.*

Michael Brask-Nielsen
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 5
Informationen über die Gesellschaft

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

Balance 31. december 7
Bilanz zum 31. Dezember

Noter til årsregnskabet 9
Anhang zum Jahresabschluss

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

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Göttingen ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21. maj 2019
Skive, 21. Mai 2019

Direktion
Geschäftsführung

Michael Brask-Nielsen

Hugo Thomsen

Die Geschäftsführung hat heute der Geschäftsbericht der Ejendommen Göttingen ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2018 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 2018.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i Ejendommen Göttingen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Göttingen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

An den Gesellschafter der Ejendommen Göttingen ApS

Zusammenfassende Beurteilung

Wir haben eine erweiterte prüferische Durchsicht der Ejendommen Göttingen ApS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 durchgeführt. Der Jahresabschluss umfasst die Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und den Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz erstellt.

Auf Grundlage der ausgeführten erweiterten prüferischen Durchsicht sind wir der Auffassung, dass der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 vermittelt.

Grundlage der zusammenfassenden Beurteilung

Wir haben unsere erweiterte prüferische Durchsicht in Übereinstimmung mit dem vom dänischen Gewerbeamt ausgestellten Erklärungsstandard für kleine Unternehmen und dem Standard des Verbands dänischer Abschlussprüfer - FSR - über die erweiterte prüferische Durchsicht von Jahresabschlüssen, die nach dem dänischen Jahresabschlussgesetz erstellt werden, durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt ”Verantwortung des Abschlussprüfers für die erweiterte prüferische Durchsicht 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 Anforderun-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

gen 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 nachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere zusammenfassende Beurteilung zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz vermittelt. Ferner sind sie für die interne Kontrollen verantwortlich, 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 zurückzuführen 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Skive, den 21. maj 2019
Skive, 21. Mai 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor
mne26804

Verantwortung des Abschlussprüfers für die erweiterte prüferische Durchsicht des Jahresabschlusses

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe einer zusammenfassenden Beurteilung zu dem Jahresabschluss. Danach sind wir verpflichtet unsere Handlungen zu planen und durchzuführen, um über unsere zusammenfassende Beurteilung zu dem Jahresabschluss eine begrenzte Sicherheit zu gewinnen, und darüber hinaus die spezifisch erforderliche ergänzende Handlungen im Hinblick auf die Erzielung weiterer Sicherheit über unsere zusammenfassende Beurteilung durchzuführen.

Eine erweiterte prüferische Durchsicht umfasst in erster Linie die Befragung der Unternehmensleitung und, soweit zweckgemäß, anderer Mitarbeiter des Unternehmens, analytische Handlungen und spezifisch erforderliche ergänzende Handlungen sowie eine Beurteilung des erzielten Nachweises.

Der Umfang der Handlungen ist bei einer erweiterten prüferischen Durchsicht geringer als bei einer Prüfung, und wir sprechen deshalb über den Jahresabschluss kein Prüfungsurteil aus.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

Ejendommen Göttingen ApS
c/o Access Invest A/S
Asylgade 1 U
DK-7800 Skive

Telefon: + 45 96 85 61 00
Telefon:
Telefax: + 45 96 95 61 00
Telefax:
E-mail: info@accessinvest.dk
E-mail:

CVR-nr.: 31 27 62 76
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Geschäftsjahr: 11. Geschäftsjahr
Hjemstedskommune: Skive
Sitz: Skive

Direktion
Geschäftsführung

Michael Brask-Nielsen
Hugo Thomsen

Revisor
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Reservevej 81
Postboks 19
DK-7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>		139.574	131.936
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>		-7.138	-6.196
Resultat af ordinær primær drift <i>Betriebsergebnis</i>		132.436	125.740
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		0	192
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	2	-52.970	-62.002
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		79.466	63.930
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>	3	-9.112	-7.888
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		70.354	56.042

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		133.917	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-63.563	56.042
		70.354	56.042

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver Aktiva

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		2.600.000	2.600.000
Materielle anlægsaktiver <i>Materielles Anlagervermögen</i>	4	2.600.000	2.600.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>		0	3.212
Deposita <i>Einlagen</i>		17.733	17.733
Finansielle anlægsaktiver <i>Finanzanlagen</i>		17.733	20.945
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		2.617.733	2.620.945
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		1.785	0
Udskudt skatteaktiv <i>Aktive latente Steuern</i>		6.400	20.109
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Körperschaftssteuer-Guthaben bei verbundenen Gesellschaften</i>		4.598	0
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		12.783	20.109
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		56.946	7.185
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		69.729	27.294
Aktiver <i>Aktiva</i>		2.687.462	2.648.239

Balance 31. december

Bilanz zum 31. Dezember

Passiver

Passiva

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		67.121	67.121
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		107.869	171.432
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		133.917	0
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	5	308.907	238.553
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		1.285.278	0
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	6	1.285.278	0
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	6	41.728	1.369.406
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		1.030.350	1.017.195
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		21.199	23.085
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		1.093.277	2.409.686
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		2.378.555	2.409.686
Passiver <i>Passiva</i>		2.687.462	2.648.239
Væsentligste aktiviteter <i>Haupttätigkeit</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	7		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	8		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 Væsentligste aktiviteter

Haupttätigkeit

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og drift af udlejningsejendom i Tyskland.
Die Hauptaktivitäten des Unternehmens sind Besetzung und Verwaltung von Miethäuser in Deutschland.

	2018	2017
	EUR	EUR
2 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.810	27.745
<i>Finanzaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>		
Andre finansielle omkostninger	25.160	34.257
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
	52.970	62.002
3 Skat af årets resultat		
<i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		
Årets aktuelle skat	-4.598	-3.212
<i>Laufende Steuern des Jahres</i>		
Årets udskudte skat	13.710	11.100
<i>Latente Steuern des Jahres</i>		
	9.112	7.888

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 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>	2.945.388
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	2.945.388
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-345.388
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-345.388
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	2.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene Voraussetzungen bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden zum Zeitwert angesetzt. Der Zeitwert wird durch Anwendung anerkannter Bewertungstechniken ermittelt.

Die beizulegende Zeitwert der Immobilie wird auf Grundlage der folgenden Voraussetzungen ermittelt:

	2018 EUR	2017 EUR
Lejefaktor <i>Kapitalisierungsfaktor</i>	17,14	17,83
Stigning i markedsleje <i>Anstieg des marktüblichen Mietzins</i>	0,00%	0,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne <i>Zu erwartende Mietverluste in % der Mieteinnahmen</i>	0,00%	0,00%
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter <i>Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen</i>	5,54%	9,34%

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt en individuel fastsat lejefaktor i intervallet 16 - 18. Den gennemsnitlige lejefaktor kan opgøres til 17,14.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2018 ist ein individuell festgesetzter Kapitalisierungsfaktor im Intervall 16 - 18 verwendet worden. Der durchschnittliche Ertragsanspruch kann auf 17,14 berechnet werden.

Ændringer i skøn over lejefaktor 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 lejefaktor	-1,00	Basis	1,00
Änderungen des durchschnittlichen Kapitalisierungsfaktor	-1,00	Basis	1,00
	EUR	EUR	EUR
Lejefaktor	16,14	17,14	18,14
Kapitalisierungsfaktor			
Dagsværdi	2.450.000	2.600.000	2.750.000
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	-150.000	0	150.000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Egenkapital

Eigenkapital

	Selskabskapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>	I alt <i>Total</i>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	67.121	171.432	0	238.553
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-63.563	133.917	70.354
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	67.121	107.869	133.917	308.907

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
Das Grundkapital umfasst 500 Aktien zum Nennwert von DKK 1.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.
Keine Änderungen des Grundkapitals sind in den letzten 5 Jahren vorgenommen worden.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6 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:

	2018	2017
	EUR	EUR
Kreditinstitutter		
Kreditinstitute		
Mellem 1 og 5 år	1.285.278	0
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	1.285.278	0
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	41.728	1.369.406
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	1.327.006	1.369.406

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Pant og sikkerhedsstillelse

Pfand und Sicherheitsleistungen

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut:
Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für verbindlichkeiten gegenüber Banken geleistet worden:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.600.000	2.600.000
<i>Investitionsimmobilien mit rechnermässiger Wert von</i>		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen (fortgesetzt)

Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for City Ejendomme Tyskland 1 A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Die Konzerngesellschaften haften gesamtschuldnerisch für die Steuern auf das Einkommen u. a. m. des Konzerns, welches der Gesamtveranlagung unterliegt. Die insgesamt geschuldete Körperschaftssteuer ist im Geschäftsbericht der City Ejendomme Tyskland 1 A/S ausgewiesen, welche in Bezug auf die Gesamtveranlagung die Verwaltungsgesellschaft ist. Ferner haften die Konzerngesellschaften gesamtschuldnerisch für dänische Quellensteuern in Gestalt von Ertragssteuern, Royaltysteuern und Zinsabschlagssteuern. Etwaige später vorgenommene Berichtigungen von Körperschafts- und Quellensteuern können eine Erhöhung jenes Betrags zur Folge haben, für den die Gesellschaft haftet.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Ejendommen Göttingen ApS for 2018 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.

Årsregnskabet for 2018 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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Ejendommen Göttingen ApS für das Jahr 2018 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-klasse B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-klasse C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2018 ist in EUR erstellt.

Erfassung und Bewertung

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

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

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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 i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Gewisse finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, wobei ein konstanter Effektivzins über die Laufzeit erfasst wird. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden als ursprüngliche Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen und zuzüglich/abzüglich der kumulierten Abschreibung auf den Unterschied zwischen Anschaffungskosten und dem Nennbetrag berechnet. Dadurch werden Kursverluste und -gewinne über die Laufzeit verteilt.

Währungsumrechnung

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

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse umfassen Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

Die Nettoumsatzerlöse werden ohne Mehrwertsteuern und abzüglich gewährter Preisnachlässe im Rahmen des Verkaufs erfasst.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Betriebskosten

Betriebskosten umfassen Kosten, die zur Erwirtschaftung der Nettoumsatzerlöse des Jahres verwendet worden sind. Anschaffungskosten umfassen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Löhne und Fertigungsgemeinkosten, wie Instandhaltung und Abschreibungen u.a.m., sowie Betrieb, Verwaltung und Leitung von Fabriken.

Kosten, die der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nicht neue oder verbesserte Eigenschaften hinzufügen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Betriebskosten aufgeführt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og driftsomkostninger.

Bruttogewinn

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse wird der Bruttogewinn als Zusammenfassung von Nettoumsatzerlöse und Herstellungskosten berechnet.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats i henholdsvis Danmark og Tyskland.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind die Kosten für die Verwaltung des Unternehmens.

Finanzposten

Finanzielle Einnahmen und Kosten umfassen zum Beispiel Zinsen.

Steuern vom Jahresergebnis

Der Steueraufwand des Jahres, der sich aus den laufenden Steuern des Jahres und den latenten Steuern des Jahres zusammensetzt, wird mit dem gewinnabhängigen Teil in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und mit dem durch Verbuchungen direkt im Eigenkapital ausgelösten Teil direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Steuern werden mit dem für das Jahr geltenden Steuersatz in Dänemark und Deutschland berechnet.

Die Gesellschaft ist im Wege der Gesamtveranlagung mit 100% igen dänischen und ausländischen Tochterunternehmen. Der Steuereffekt der Gesamtveranlagung wird auf die dänische Unternehmen im Verhältnis zu deren steuerpflichtigen Einkommen verteilt.

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu er-

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 no-

zielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet. Die Anschaffungskosten eigener gebauten als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten, darunter Anschaffungsnebenkosten und Gemeinkosten für Löhne, Materialien, Komponente und Unterlieferanten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Bei der Folgeerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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 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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

terne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter huslejedepositum.

Tilgodehavender

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

Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

Ertragsbasierten Bewertungsmodell

Der beizulegende Zeitwert gewisser als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2018 für jede Immobilie bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt, wobei die künftig zu erwartenden Geldströme für das kommende Jahr zusammen mit dem Ertragsgrad die Grundlage für den Zeitwert der Immobilie bilden. Die Berechnungen basieren auf den Budgets der Immobilien für die kommenden Jahre. Im Budget sind Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung u.a.m. berücksichtigt worden. Der budgetierte Geldstrom wird durch den geschätzten Ertragsgrad dividiert, wodurch sich der Zeitwert der Immobilie ergibt. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtet, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

Finanzanlagen

Finanzanlagen umfassen mietkaution.

Forderungen

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Egenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode von allen zeitweiligen Unterschieden zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert der Vermögenswerte und der Verbindlichkeiten ermittelt, die auf Grund der geplanten Verwendung des Vermögenswerts bzw. der Abwicklung der Verbindlichkeit ermittelt worden sind.

Aktive latente Steuern werden mit dem Wert angesetzt, zu dem die Vermögenswerte durch Verrechnung entweder mit Steuern von künftigen Erträgen oder mit latenten Steuerverbindlichkeiten gegenüber derselben Steuerbehörde und Jurisdiktion wahrscheinlich verwertet werden können.

Latente Steuern werden auf Grund der steuerlichen Vorschriften und Steuersätze angesetzt, die unter Zugrundelegung der am Bilanzstichtag gültigen gesetzlichen Regelungen zum Realisierungszeitpunkt zu erwarten sind. Änderungen von latenten Steuern infolge veränderter Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Eigenkapital erfasst, wenn die latente Steuer sich auf Posten bezieht, die Teil des Eigenkapitals sind.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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 løbetiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Finanzielle 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 Laufzeiten vorgenommenen Abschreibung der Wertberichtigung zum Aufnahmezeitpunkt reguliert.

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