

---

# ***Ejendommen Göttingen ApS***

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

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2019*

---

CVR-nr. 31 27 62 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/5 2020

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Gesellschafterversamm-  
lung am 11/5 2020  
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*

Egenkapitalopgørelse 9  
*Eigenkapitalveränderungsrechnung*

Noter til årsregnskabet 10  
*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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. maj 2020  
*Skive, 11. Mai 2020*

**Direktion**  
***Geschäftsführung***

Michael Brask-Nielsen

Hugo Thomsen

Die Geschäftsführung hat heute der Geschäftsbericht der Ejendommen Göttingen ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2019 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 2019.

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

An den Gesellschafter der Ejendommen Göttingen ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Göttingen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Zusammenfassende Beurteilung

Wir haben eine erweiterte prüferische Durchsicht der Ejendommen Göttingen ApS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 durchgeführt. Der Jahresabschluss umfasst die Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung und den Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Jahresabschlussgesetz erstellt.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 vermittelt.

### 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

### 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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om års-

schlussprüfern (Ethik-Kodex des IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen sind wir von der Gesellschaft unabhängig und haben ferner unsere sonstigen ethischen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Standards und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten 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.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die erweiterte prüferische Durchsicht des Jahresabschlusses

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe einer

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

regnskabet. 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 11. maj 2020  
*Skive, 11. Mai 2020*

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*  
mne32204

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: 12. regnskabsår  
*Geschäftsjahr: 12. 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	2019 EUR	2018 EUR
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Bruttogewinn</i>		<b>71.294</b>	<b>139.574</b>
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>		-6.123	-7.138
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> <i>Betriebsergebnis</i>		<b>65.171</b>	<b>132.436</b>
Andre driftsindtægter <i>Sonstige Betriebserträge</i>		414.460	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>479.631</b>	<b>132.436</b>
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	2	-55.416	-52.970
<b>Resultat før skat</b> <i>Ergebnis vor Steuern</i>		<b>424.215</b>	<b>79.466</b>
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>	3	-92.063	-9.112
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>332.152</b>	<b>70.354</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Bezahlte, außerordentliche Dividende</i>		450.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	133.917
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-117.848	-63.563
		<b>332.152</b>	<b>70.354</b>



## Balance 31. december Bilanz Zum 31. Dezember

### Aktiver Aktiva

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		0	2.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Materielles Anlagervermögen</i>	4	<b>0</b>	<b>2.600.000</b>
Deposita <i>Einlagen</i>		0	17.733
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Finanzanlagen</i>		<b>0</b>	<b>17.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<b>0</b>	<b>2.617.733</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>		2.017	0
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		14.116	1.785
Udskudt skatteaktiv <i>Aktive latente Steuern</i>		0	6.400
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder <i>Körperschaftssteuer-Guthaben bei verbundenen Gesellschaften</i>		4.508	4.598
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>20.641</b>	<b>12.783</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>196.904</b>	<b>56.946</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>217.545</b>	<b>69.729</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>217.545</b>	<b>2.687.462</b>

# Balance 31. december

## Bilanz Zum 31. Dezember

### Passiver

#### Passiva

	Note	2019 EUR	2018 EUR
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		67.121	67.121
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-9.979	107.869
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	133.917
<b>Egenkapital</b> <b><i>Eigenkapital</i></b>		<b>57.142</b>	<b>308.907</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	1.285.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Langfristige Verbindlichkeiten</i></b>	5	<b>0</b>	<b>1.285.278</b>
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	5	0	41.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		19.063	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		46.569	1.030.350
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuern</i>		90.171	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		4.600	21.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i></b>		<b>160.403</b>	<b>1.093.277</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Verbindlichkeiten</i></b>		<b>160.403</b>	<b>2.378.555</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Passiva</i></b>		<b>217.545</b>	<b>2.687.462</b>
Væsentligste aktiviteter <i>Haupttätigkeit</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	6		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	7		

# Egenkapitalopgørelse

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Selskabskapital <i>Gesellschafts- kapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	Foreslået udbytte 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	107.869	133.917	308.907
Betalt ordinært udbytte <i>Bezahlte, ordentliche Dividende</i>	0	0	-133.917	-133.917
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Bezahlte, außerordentliche Dividende</i>	0	-450.000	0	-450.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	332.152	0	332.152
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b>67.121</b>	<b>-9.979</b>	<b>0</b>	<b>57.142</b>

# 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.*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	EUR	EUR
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	25.371	27.810
<i>Finanzaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>		
Andre finansielle omkostninger	30.045	25.160
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
	<u>55.416</u>	<u>52.970</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
<i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		
Årets aktuelle skat	85.663	-4.598
<i>Laufende Steuern des Jahres</i>		
Årets udskudte skat	6.400	13.710
<i>Latente Steuern des Jahres</i>		
	<u>92.063</u>	<u>9.112</u>

# 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
Afgang i årets løb <i>Abgänge des Jahres</i>	-2.945.388
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	0
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-345.388
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Rückbuchung von Wertberichtigungen auf veräußerte Vermögenswerte</i>	345.388
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2019	2018
	EUR	EUR
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b>Kreditinstitute</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	1.285.278
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	0	1.285.278
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	0	41.728
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
	<b>0</b>	<b>1.327.006</b>

### 6 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	0	2.600.000
<i>Investitionsimmobilien mit rechnermässigem Wert von</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 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

### 7 Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

Årsrapporten for Ejendommen Göttingen ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 2019 hat ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungskategorie C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2019 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

### 7 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

### 7 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 Geschäftsvorfalles 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.

### 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.

### Bruttofortjeneste

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

## 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.

### 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.

### 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

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **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.

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten sind die Kosten für die Verwaltung des Unternehmens.

#### **Sonstige Betriebserträge und sonstige Betriebsaufwendungen**

Sonstige Betriebserträge und sonstige Betriebsaufwendungen umfassen Posten von sekundärem Charakter gegenüber den Haupttätigkeiten der Gesellschaft, hierunter Gewinn und Verlust aus Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.

#### **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.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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

## 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 erzielen.

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 Folgerfassung 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 Zeit-

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

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 noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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 huslejede depositum.

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 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 2019 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. berichtigt, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

#### **Finanzanlagen**

Finanzanlagen umfassen mietkaution.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)*

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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.

#### **Forderungen**

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

#### **Eigenkapital**

##### **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 be-

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 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 renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over løbetiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

zieht, die Teil des Eigenkapitals sind.

#### 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.