
Ejendommen Wuppertal ApS

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, DK-7800 Skive

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015

CVR-nr. 31 48 38 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/4 2016

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 29/4 2016 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 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger 5
Informationen über die Gesellschaft

Ledelsesberetning 6
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Gewinn und Verlustrechnung 1. Januar 31. Dezember

Balance 31. december 8
Bilanz 31. Dezember

Noter til årsregnskabet 10
Anhang zum Jahresabschluss

Regnskabspraksis 14
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Wuppertal 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 29. april 2016
Skive, 29. April 2016

Direktion
Geschäftsführung

Michael Brask-Nielsen

Hugo Thomsen

Die Geschäftsführung hat heute den Geschäftsbericht der Ejendommen Wuppertal ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i Ejendommen Wuppertal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Wuppertal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshand-

An den Gesellschafter der Ejendommen Wuppertal ApS

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der Ejendommen Wuppertal ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein internes Kontrollsystem verantwortlich, das die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehlaussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern, notwendig finden.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

linger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erlangning von Prüfungsnachweisen der im Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlage unseres Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 29. april 2016

Skive, 29. April 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Aussagen zum Lagebericht

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

Ejendommen Wuppertal ApS
c/o Access Invest A/S
Østerbro 7
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 48 38 75
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Geschäftsjahr: 8. Geschäftsjahr
Hjemstedskommune: Skive
Sitz: Skive

Direktion
Geschäftsführung

Michael Brask-Nielsen
Hugo Thomsen

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Reservevej 81
Postboks 19
DK-7800 Skive

Ledelsesberetning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og drift af udlejningsejendom i Tyskland.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 44.197, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på EUR 774.962.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Haupttätigkeit

Die Hauptaktivitäten des Unternehmens sind Besitzung und Verwaltung von Miethäuser in Deutschland.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Gewinn von EUR 44.197 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von EUR 774.962 aus.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>		160.040	220.266
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungskosten</i>		-32.934	-7.341
Resultat af ordinær primær drift <i>Betriebsergebnis</i>		127.106	212.925
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	1	-74.649	-76.924
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		52.457	136.001
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>	2	-8.260	-21.062
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		44.197	114.939

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorgeschlagene Gewinnverwendung

Betalt ekstraordinært udbytte <i>Bezahlte, außerordentliche Dividende</i>	60.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>	40.000	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	-55.803	114.939
	44.197	114.939

Balance 31. december Bilanz 31. Dezember

Aktiver Aktiva

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		3.875.000	3.875.000
Materielle anlægsaktiver <i>Materielle Anlagevermögen</i>	3	3.875.000	3.875.000
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		0	11.554
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		0	11.554
Aktiver <i>Aktiva</i>		3.875.000	3.886.554

Balance 31. december Bilanz 31. Dezember

Passiver Passiva

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		67.121	67.121
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		667.841	723.644
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeslagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		40.000	0
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	4	774.962	790.765
Hensættelse til udskudt skat <i>Rückstellung für latente Steuern</i>		105.000	96.740
Hensatte forpligtelser <i>Rückstellungen</i>		105.000	96.740
Kreditinstitutter, langfristet <i>Kreditinstitute</i>		2.140.817	2.203.870
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5	2.140.817	2.203.870
Kreditinstitutter, kortfristet <i>Kreditinstitute</i>	5	65.249	61.522
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		772.789	715.814
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		8.755	10.415
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		7.428	7.428
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		854.221	795.179
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		2.995.038	2.999.049
Passiver <i>Passiva</i>		3.875.000	3.886.554
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	6		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2015 EUR	2014 EUR
1 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Zinsaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>	19.609	20.377
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	55.040	56.547
	74.649	76.924
2 Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		
Årets aktuelle skat <i>Laufende Steuern des Jahres</i>	0	0
Årets udskudte skat <i>Latente Steuern des Jahres</i>	8.260	21.062
	8.260	21.062
3 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i> EUR
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>		3.720.408
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>		3.720.408
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>		154.592
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>		154.592
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>		3.875.000

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuel fastsat lejefaktor i intervallet 15 - 17. Den gennemsnitlige faktor kan opgøres til 16,01.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2015 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im Intervall 15 - 17 verwendet worden. Der durchschnittliche Ertragsanspruch kann auf 16,01 berechnet werden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien beeinflussen den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Ændringer i gennemsnitlig lejefaktor	-1,00	Basis	1,00
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruch	-1,00	Basis	1,00
	EUR	EUR	EUR
Lejefaktor	15,01	16,01	17,01
<i>Ertragsanspruch</i>			
Dagsværdi	3.634.000	3.875.000	4.118.000
<i>Beizulegender Zeitwert</i>			
Ændring i dagsværdi	-241.000	0	243.000
<i>Änderung des beizulegenden Zeitwerts</i>			

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

4 Egenkapital

Eigenkapital

	Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</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	723.644	0	790.765
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Bezahlte, außerordentliche Dividende</i>	0	-60.000	0	-60.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	4.197	40.000	44.197
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	67.121	667.841	40.000	774.962

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt EUR 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
Das Gesellschaftskapital umfasst 500 Anteile zum Nennwert von EUR 1.000. Keine Anteile 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

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:

	2015	2014
	EUR	EUR
Kreditinstitutter, langfristet		
Kreditinstitute		
Mellem 1 og 5 år	2.140.817	2.203.870
<i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>		
Langfristet del	2.140.817	2.203.870
<i>Langfristiger Teil</i>		
Inden for 1 år	63.053	61.522
<i>Innerhalb 1 Jahr</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.196	0
<i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Kortfristet del	65.249	61.522
<i>Kurzfristiger Teil</i>		
	2.206.066	2.265.392

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sikkerhedsstillelser

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	3.875.000	3.875.000
<i>Investitionsimmobilien mit rechnermässiger Wert von</i>		

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Wuppertal ApS for 2015 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 2015 er aflagt i EUR.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Ejendommen Wuppertal ApS für das Jahr 2015 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 2015 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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtigheder samt andre monetære poster i Fremdwærung, der 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.

In Fremdwærung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Gewinn- og Verlustrechnung

Bruttogewinn

Mit Bezugnahme auf §32 des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse sind die Nettoumsatzerlöse im Geschäftsbericht nicht erfasst.

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse umfassen Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

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

Betriebskosten

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

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

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.

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

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 hat mit dänischen und ausländischen Gesellschaften eine Gesamtveranlagung. Der Steuereffekt der Gesamtveranlagung wird auf die dänischen Unternehmen im Verhältnis zu deren steuerpflichtigen Einkommen verteilt.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücke und Gebäude zum Zwecke der Erzielung eines Ertrages aus den Investitionen in Form eines laufenden Betriebsertrages und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf.

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

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

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern gehandelt werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts führt wesentliche bilanzielle Schätzungen mit sich.

Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2015 bei Anwendung eines

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

ertragsbaseret Bewertungsmodell festgesetzt. Die Berechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr, berichtigt von als Einzelereignisse zu bezeichnende Schwankungen. Der Normalertrag wird mit einem individuell festgelegten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

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.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen.

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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Aktive latente Steuern, einschließlich des Steuerwerts steuerlicher Verlustvorträge, 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 erfasst.

Aktuelle Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und aktuelle Steuerforderungen werden in der Bilanz als berechnete Steuern vom steuerpflichtigen Einkommen des Jahres erfasst, um Steuern von den steuerpflichtigen Einkommen in früheren Jahren und bezahlte Akontosteuern berichtigt. Zuschlag und Vergütung im Rahmen des Akontosteuerzahlungsverfahrens werden in Finanzposten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgeerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

In dem Ausmaß das eigene Kreditrisiko der Gesellschaft verlässlich bewertet kann, wie das eigene Kreditrisiko im beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten erfasst.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung vor Finanzanlagen" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten, die Depositen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, verbundene Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten umfassen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.