
Kruse Ejendomme DK ApS

Niels Bohrs Vej 34, DK-8660 Skanderborg

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2017

CVR-nr. 36 06 09 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/5 2018

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Gesellschafterversamm-
lung am 16/5 2018
vorgelegt und genehmigt.*

Kai-Ulrich Kruse
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

2

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

7

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

Income Statement 1 January - 31 December

8

Balance 31. december 2017

Balance Sheet 31 December

9

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

11

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kruse Ejendomme DK 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 16. maj 2018
Skanderborg, am 16. Mai 2018

Direktion
Vorstand

Kai-Ulrich Kruse

Kim Kjær Jørgensen

Der Vorstand hat heute der Geschäftsbericht der Kruse Ejendomme DK ApS für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2017 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 2017.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kapitalejeren i Kruse Ejendomme DK ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kruse Ejendomme DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

An den Gesellschafter der Kruse Ejendomme DK ApS

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss gemäß dem dänischen Jahresabschlussgesetz ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017.

Wir haben den Jahresabschluss der Kruse Ejendomme DK ApS bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie dem Anhang, einschließlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ("Jahresabschluss") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und unter Beachtung der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen ordnungsgemäß durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung 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 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 Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Angaben ist, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführte Abschlussprüfung

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Standards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresabschluss, ungeachtet ob diese auf Verstöße oder Unrichtigkeiten zurückzuführen sind, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben im Anhang, sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild dieser vermittelt.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsgremium unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Aarhus, den 16. maj 2018

Aarhus, am 16. Mai 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor
mne23430

Christian Roding
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor
mne33714

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

Kruse Ejendomme DK ApS
Niels Bohrs Vej 34
DK-8660 Skanderborg

CVR-nr.: 36 06 09 13
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Skanderborg
Sitz: Skanderborg

Direktion
Geschäftsführung

Kai-Ulrich Kruse
Kim Kjær Jørgensen

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
DK-8000 Aarhus C

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2017

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>		1.704.227	949.702
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</i>		-1.261.977	-272.407
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		442.250	677.295
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	2	831	18.830
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	3	-1.138.788	-425.428
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		-695.707	270.697
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>	4	104.957	-74.994
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-590.750	195.703

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-590.750	195.703
		-590.750	195.703

Balance 31. december 2017

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>		74.540.754	15.935.759
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>		109.366	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Sachanlagen im Bau</i>		0	31.149.162
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	74.650.120	47.084.921
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		74.650.120	47.084.921
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		59.542	2.108.843
Udskudt skatteaktiv <i>Aktive latente Steuern</i>		278.634	999
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		338.176	2.109.842
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		412.628	0
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		750.804	2.109.842
Aktiver <i>Aktiva</i>		75.400.924	49.194.763

Balance 31. december 2017

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Gesellschaftskapital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-32.554	558.196
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	17.446	608.196
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		70.611.291	47.976.565
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	70.611.291	47.976.565
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	301
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		35.226	126.260
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	7	4.254.461	117.558
Selskabsskat <i>Körperschaftsteuern</i>		172.678	63.008
Deposita <i>Einlagen</i>		284.822	277.875
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		25.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		4.772.187	610.002
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		75.383.478	48.586.567
Passiver <i>Passiva</i>		75.400.924	49.194.763
Hovedaktivitet <i>Haupttätigkeit</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		
Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	9		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

1 Hovedaktivitet Haupttätigkeit

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.
Gegenstand der Gesellschaft sind der Kauf und die Vermietung von Immobilien sowie das Betreiben von sonstiger, damit verbundener Tätigkeit.

	2017 DKK	2016 DKK
2 Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder <i>Zinserträge, verbundene Unternehmen</i>	0	18.830
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	831	0
	831	18.830
3 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Finanzaufwendungen, verbundene Unternehmen</i>	1.069.553	354.837
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	0	2.476
Valutakurstab <i>Wechselkursverlust</i>	69.235	68.115
	1.138.788	425.428
4 Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		
Årets aktuelle skat <i>Laufende Steuern des Jahres</i>	172.678	63.008
Årets udskudte skat <i>Latente Steuern des Jahres</i>	-277.635	11.986
	-104.957	74.994

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

5 Materielle anlægsaktiver Sachanlagen

	Grunde og byg- ninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstatt- ung</i>	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse <i>Sachanlagen im Bau</i>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	16.594.074	0	31.149.162
Tilgang i årets løb <i>Zugänge des Jahres</i>	59.857.030	119.308	0
Afgang i årets løb <i>Abgänge des Jahres</i>	0	0	-31.149.162
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	<u>76.451.104</u>	<u>119.308</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen zum 1. Januar</i>	658.315	0	0
Årets afskrivninger <i>Planmäßige Abschreibungen des Jahres</i>	1.252.035	9.942	0
Ned- og afskrivninger 31. december <i>Plan- und außerplanmäßige Abschreibungen zum 31. Dezember</i>	<u>1.910.350</u>	<u>9.942</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	<u>74.540.754</u>	<u>109.366</u>	<u>0</u>
Afskrives over <i>Abgeschrieben über</i>	<u>30 år</u> 30 Jahre	<u>3-5 år</u> 3-5 Jahre	

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

6 Egenkapital

Eigenkapital

	Selskabskapital <i>Gesellschaftskapi- tal</i> DKK	Overført resultat Gewinn- /Verlustvortrag DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	50.000	558.196	608.196
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-590.750	-590.750
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	50.000	-32.554	17.446

7 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:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	70.611.291	47.976.565
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	70.611.291	47.976.565
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	4.254.461	117.558
	74.865.752	48.094.123

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

	2017	2016
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse <i>Pfand und Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von</i>	15.663.353	15.935.759
Eventualforpligtelser <i>Eventualverbindlichkeiten</i>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. <i>Die dänischen Gesellschaften des Konzerns haften gesamtschuldnerisch für die Steuer vom gemeinsam besteuerten Einkommen des Konzerns.</i>		

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Kruse Ejendomme DK ApS for 2017 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 2017 er aflagt i DKK.

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.

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft Kruse Ejendomme DK ApS für das Jahr 2017 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2017 ist in DKK 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.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (fortgesetzt)

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.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

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.

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. Wenn Fremdwährungspositionen als Sicherung der künftigen Zahlungsströme betrachtet werden, werden die Wertberichtigungen direkt im Eigenkapital 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.

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

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

-Die Nettoumsatzerlöse bestehen in linear über den Mietzeitraum eingerechneten Mietzinseinnahmen.

Aufwendungen betreffend Vermietungsimmobilien

-Unter Aufwendungen betreffend Vermietungsimmobilien sind primär die Betriebskosten des Jahres erfasst.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Vertrieb sowie Bürobedarf u.a.m.

Bruttogewinn

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

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen umfassen die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen.

Finanzposter

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

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.

Selskabet er sambeskattet med kapitalejerens kontrollerede danske selskaber. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Die Gesellschaft wird mit den kontrollierten dänischen Tochterunternehmen des Kapitaleigentümers im Wege der Gesamtveranlagung besteuert. Die dänische Körperschaftssteuer wird auf die dänischen Organschaften gemäß dem Verhältnis der von diesen erzielten steuerpflichtigen Einkommen verteilt.

Bilanz

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Anschaffungskosten umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Die Abschreibungsgrundlage, die als Anschaffungs-/Herstellungskosten zuzüglich Neubewertungen und abzüglich eines eventuellen Restwertes berechnet wird, wird linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt verteilt:

Vermietungsimmobilien	30 Jahre
Sonstige Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-5 Jahre

Abschreibungszeitraum und Restwert werden jährlich neu bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibung auf Sachanlagen

Der Buchwert von Sachanlagen wird jährlich überprüft, um zu entscheiden, ob es eine Indikation der Wertminderung darüber hinaus gibt, was durch Abschreibung ausgedrückt wird.

Wenn dies der Fall ist, wird zum niedrigeren Wiedergewinnungswert außerplanmäßig abgeschrieben.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst, was hier dem Nennwert abzüglich Rückstellung für Forderungsausfälle entspricht.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

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.

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.

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.

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.

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 berichtet. Zuschlag und Vergütung im Rahmen des Akontosteuerzahlungsverfahrens werden in Finanzposten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Noter til årsregnskabet

Anhang zum Jahresabschluss

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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