

K/S Waren
CVR-nr. 28989296
Identifikationsnummer 28989296

Årsrapport 2014
Geschäftsbericht 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14.04.2015
Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 14.04.2015

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Per Søndergaard Pedersen
Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	4
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	7
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2014 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</i>	13
Balance pr. 31.12.2014 / <i>Bilanz zum 31.12.2014</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2014 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014</i>	16
Noter / <i>Anhang</i>	17

Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger**Virksomhed**

K/S Waren
Råensvej 1
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28989296
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Per Søndergaard Pedersen, Formand
Juttine Nielsen, Næstformand
Ole Wallentin Bæk
Michael Dreisler

Direktion

AG-1 Waren ApS v/ Jens-Ejner Rønne Pedersen, Komplementar

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Unternehmensdaten**Unternehmen**

K/S Waren
Råensvej 1
9000 Aalborg

Gesellschaftsregister-Nr.: 28989296
Sitz: Aalborg
Geschäftsjahr: 01.01.2014 - 31.12.2014

Aufsichtsrat

Per Søndergaard Pedersen, Aufsichtsratsvorsitzender
Juttine Nielsen, 2. Vorsitzende
Ole Wallentin Bæk
Michael Dreisler

Vorstand

AG-1 Waren ApS v/ Jens-Ejner Rønne Pedersen, Komplementar

Abschlussprüfer

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Waren.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.04.2015
Aalborg, 14.04.2015

Direktion
Vorstand

AG-1 Waren ApS v/ Jens-
Ejner Rønne Pedersen
Komplementar
Komplementar

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute den Geschäftsbericht der K/S Waren für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 beschlossen und genehmigt.

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

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2014 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Ledelsespåtegning

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Per Søndergaard Pedersen
Formand
Aufsichtsratsvorsitzender

Juttine Nielsen
Næstformand
2. Vorsitzende

Ole Wallentin Bæk

Michael Dreisler

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Waren

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Waren for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigner der K/S Waren

Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschlusses der K/S Waren - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschluss erstellt worden.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach haben wir die geltenden ethischen Bedingungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstigen Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entspre-

Den uafhængige revisors erklæring

endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

chendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2014 und der Finanz- und Ertragslage Unternehmens für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses durchgeführten handlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.

Den uafhængige revisors erklæring

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14.04.2015

Aalborg, 14.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Prüfer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedformål er at drive virksomhed ved erhvervelse og senere udlejning samt eventuelt salg af erhvervsejendomme beliggende Dietrich-Bonhoeffer-Strasse, 13-14, D-17192, Waren, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 2.027 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist es, ein Geschäft durch Erwerb, spätere Vermietung nebst eventuellem Verkauf der Gewerbeliegenschaft, gelegen in Dietrich-Bonhoeffer-Str. 13-14, D.17192 Waren, Deutschland, zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

Das Jahresergebnis ergibt einen Überschuß von 2.027 TDKK. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B geltenden Rechnungsvorlegungsvorschriften mit Zuwahl von einzelnen Bestimmungen der Größenklasse C erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.

Ansatz und Bewertung

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtag entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

Bruttogewinn oder -verlust

Bruttogewinn oder -verlust umfaßt den Nettoumsatz, andere Betriebseinnahmen und externe Kosten.

Umsatzerlöse

Der Nettoumsatz bei Verkauf von Dienstleistungen wird in der Erfolgsrechnung zum Ansatz gebraucht, wenn die Lieferung an den Käufer stattgefunden hat. Der Nettoumsatz wird ohne Mehrwertsteuer, Abgaben oder Rabatte in Verbindung mit einem Verkauf berechnet und werden zum Tageswert der festgelegten Vergütung bemessen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokursreguleringer af transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten

Zeitwertberichtigungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige externe Aufwendungen

Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand, Verkaufsförderungsaufwendungen u.dgl. In diesem Posten werden auch außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen im Umlaufvermögen einbezogen.

Sonstige Finanzerträge

Sonstige Finanzerträge bestehen aus Zinserträgen oder Nettokursregulierungen für Geschäfte in Fremdwährung.

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Nettokursregulierungen aus Geschäften in Fremdwährung.

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus

Anvendt regnskabspraksis

tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag

Bilanzierungs- und Bewertungs- methoden

dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.

Anlageimmobilien werden anschließend zu dem Marktwert bemessen, welcher dem Betrag entspricht, zu welchem die einzelne Immobilie am Bilanztag an einen unabhängigen Käufer verkauft werden kann. Der Tageswert wird als der zu berechnende Kapitalwert der zu erwartenden Zahlungsströme aus den einzelnen Immobilien berechnet.

Die erwarteten Zahlungsströme basieren auf dem budgetierten Nettoergebnis für das kommende Jahr, der einer zu erwarteten Normaleinnahme angepasst wird. Es werden Anpassungen für Ereignisse vorgenommen, welche sich nicht aus der Normaleinnahme ergeben, z. B. größere Renovierungsarbeiten, erwarteter Leerstand usw.

Bei der Berechnung des Barwertes wird ein Renditebedarf angewendet, welcher für jede einzelne Immobilie auf Grundlage der geltenden Marktverhältnisse am Bilanztag für die betreffende Immobilienart, die Lage der Immobilie, die Bonität des Mieters usw. festgesetzt wird, so dass der Renditebedarf den aktuellen Renditebedarf gleichwertiger Immobilien auf dem Markt wiedergibt.

Die Regulierungen der Immobilien im Wirtschaftsjahr werden im Tageswert in der Erfolgsrechnung mit berechnet.

Forderungen

Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem

Anvendt regnskabspraksis

af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder måles på tidspunkt for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Regulering af gæld til tilknyttede virksomheder foretages løbende over resultatopgørelsen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Operating Leasing-Verträge

Leasingleistungen bei Operating Leasing-Verträgen werden über die Leasingperiode linear in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden zum Zeitpunkt der Darlehenseingehung zum Einkaufspreis bemessen, der dem erhaltenen Erlös nach Abzug von abgehaltenen Anschaffungskosten entspricht. Danach werden die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zum Tageswert berechnet. Die Anpassung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wird laufend über die Erfolgsrechnung vorgenommen.

Resultatopgørelse for 2014

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	Note <i>Anhang</i>	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoertrag</i>		1.728.302	1.751.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		179.403	1.031.788
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		1.907.705	2.783.433
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	1	433.716	354.940
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	2	(314.889)	(382.878)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		2.026.532	2.755.495
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		2.026.532	2.755.495
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		2.026.532	2.755.495
		2.026.532	2.755.495

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note <i>Anhang</i>	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		22.446.850	22.267.447
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	3	22.446.850	22.267.447
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		22.446.850	22.267.447
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		15.474	15.474
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>		8.299.221	6.955.175
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		8.314.695	6.970.649
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		20.112	6.675
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		8.334.807	6.977.324
Aktiver <i>Aktiva</i>		30.781.657	29.244.771

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>		700.375	700.375
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		17.279.668	15.253.136
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>17.980.043</u>	<u>15.953.511</u>
 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	4	<u>12.027.883</u>	<u>12.489.515</u>
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	5	<u>12.027.883</u>	<u>12.489.515</u>
 Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>		461.632	450.695
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		<u>312.099</u>	<u>351.050</u>
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>773.731</u>	<u>801.745</u>
 Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>12.801.614</u>	<u>13.291.260</u>
 Passiver <i>Passiva</i>		<u>30.781.657</u>	<u>29.244.771</u>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014

Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014

	Virksomheds- kapital <i>Unternehmenskapi- tal</i> DKK	Overført over- skud eller underskud <i>Gewinn- oder Ver- lustvortrag</i> DKK	I alt <i>Insgesamt</i> DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	700.375	15.253.136	15.953.511
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	2.026.532	2.026.532
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	700.375	17.279.668	17.980.043

Noter*Anhang*

	2014 DKK	2013 DKK
1. Andre finansielle indtægter		
<i>1. Sonstige Finanzerträge</i>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	433.716	354.940
<i>Finanzerträge aus verbundenen Unternehmen</i>		
	433.716	354.940
2. Andre finansielle omkostninger		
<i>2. Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	314.488	382.520
<i>Finanzaufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt	401	358
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	314.889	382.878
		Investerings- ejendomme
		<i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene Immobilien</i>
		DKK
3. Materielle anlægsaktiver		
<i>3. Sachanlagen</i>		
Kostpris primo		21.235.659
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>		
Kostpris ultimo		21.235.659
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>		
Dagsværdireguleringer primo		1.031.788
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>		
Årets dagsværdireguleringer		179.403
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>		
Dagsværdireguleringer ultimo		1.211.191
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.446.850
<i>Buchwert Jahresende</i>		

Noter

Anhang

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,8 % pr. 31. 12.2014 (8,8 % pr. 31.12.2013). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 619 t.kr. Investeringsejendommen har i alt væsentlighed været fuldt udlejet i 2014. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

Anlageimmobilien sind, gem. Beschreibung in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, zum Tageswert bei Anwendung des ertragsbasierten Modells bemessen. Der durchschnittliche Ertragsbedarf für die Immobilien der Gesellschaft beträgt 8,8 % pr. 31.12.2014 (8,8 % pr. 31.12.2013). Eine Erhöhung des Ertragsbedarfes mit durchschnittlich 0,25 %-Punkten wird den gesamten Tageswert mit 619 tDKK reduzieren. Die Anlageimmobilie ist in 2014 im Wesentlichen voll vermietet gewesen. Es wurde nicht von einem externen Gutachter Gebrauch gemacht.

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Det er aftalt, at vilkår for gæld til tilknyttede virksomheder følger den bagvedliggende bankgæld. Selskabets bankgæld er indgået til en fast rente og løbetid. En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer, hvorfor der kan være usikkerhed om opgørelse af gælden til dagsværdi.

Selskabets bankgæld forfalder i 2018, hvorefter det skal genforhandles.

Es ist vereinbart, dass die Bedingungen für Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen der zugrundeliegenden Bankverbindlichkeit folgen. Die Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft sind mit einem festen Zins und einer festen Laufzeit eingegangen worden. Bei eventueller vorzeitiger Einlösung wird eine Vorfälligkeitsentschädigung verhängt, weshalb eine Unsicherheit über die Berechnung der Verbindlichkeit zum Tageswert bestehen kann.

Die Bankverbindlichkeit der Gesellschaft verfällt in 2018, wonach diese neu verhandelt werden muss.

**Restgæld
efter 5 år
Restverbindlichkeiten
nach 5 Jahren
DKK**

5. Langfristede gældsforpligtelser

5. Langfristige Verbindlichkeiten

Gæld til tilknyttede virksomheder

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

10.066.588

10.066.588

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6. Verpfändungen und Sicherheiten

Kommanditisten AG-1 A/S' prioritetsgæld er sikret ved pant i K/S Warens' ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Hypothekenschulden sind durch Pfandrecht in den Liegenschaften gesichert. Das Pfandrecht umfaßt darüber hinaus die Produktionsanlagen und Maschinen, die zu der Liegenschaft gehören.