

K/S Frankfurt

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 10 10 45 64

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015

Geschäftsbericht for perioden 1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. maj 2016

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 19. Mai 2016
vorgelegt und genehmigt.*

Henrik Lind

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger.....	2
Informationen über die Gesellschaft	

Påtegninger

Erklärungen

Ledelsespåtegning.....	3
Bericht der Unternehmensleitung	

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-6
Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers	

Ledelsesberetning

Lagebericht

Ledelsesberetning.....	7-8
Lagebericht	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze	

Resultatopgørelse.....	13
Gewinn- und Verlustrechnung	

Balance.....	14-15
Bilanz	

Noter.....	16-18
Anhang	

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet

Gesellschaft

K/S Frankfurt
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 10 10 45 64

CVR-Nr.:

Stiftet: 23. december 2002

Gegründet: 23. Dezember 2002

Hjemsted: København

Sitz:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Kjeld Lisby, formand/Vorsitzender
Jørgen Jørgensen Hansen
Stig Tiedemann

Komplementar

Komplementär

Komplementar Frankfurt ApS
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Revision

Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1
DK-2500 Valby (Copenhagen)
CVR-nr. 35 25 76 91

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Frankfurt. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Frankfurt für das Jahr 2015. Der Aufsichtsrat erklärt:

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Lagebericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 18. maj 2016

Kopenhagen, 18. Mai 2016

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Kjeld Lisby
Formand/*Vorsitzender*

Jørgen Jørgensen Hansen

Stig Tiedemann

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Frankfurt**

**An den Komplementär und die
Kommanditisten der K/S Frankfurt**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frankfurt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 vores revision 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.

VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Frankfurt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Die Verantwortung die Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschluss, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Diese Normen und Anforderungen verlangen, dass wir ethischen Anforderungen genügen, sowie so planen und durchführen, dass wir ein hohes Maß an Sicherheit dafür erzielen, ob der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthalten.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger 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, 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.

Eine Prüfung enthält die Ausführung von Prüfungshandlungen zum Erzielen von Prüfdokumentation für die im Jahresabschluss enthaltenen Beträge und Informationen. Die gewählten Prüfungshandlungen hängen von der Einschätzung des Prüfers ab, hierunter die Beurteilung der Risiken für im Jahresabschluss befindliche wesentliche fehlerhafte Information, ohne Rücksicht darauf, ob sie Veruntreuungen oder Fehlern zuzuordnen sind. Bei der Risikobewertung erwägt der Prüfer interne Kontrolle, die für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, relevant ist. Der damit verbundene Zweck besteht darin, Prüfungshandlungen zu gestalten, die den Umständen nach angemessen sind, aber nicht eine Schlussfolgerung über die Effizienz der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst ferner die Beurteilung, ob die von der Geschäftsleitung vorgenommene Wahl von angewandten Rechnungslegungspraxis passend ist, ob die rechnungsmäßigen Bewertungen die Geschäftsleitung angemessen sind, sowie eine Bewertung der gesamten Präsentation des Jahresabschlusses.

Nach unserer Überzeugung ist die erreichte Prüfdokumentation ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu keinen Einwendungen gegeben.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

Schlussfolgerung

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015.

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.

ERKLÄRUNGEN ÜBER DEN BERICHT DES VORSTANDES

Wir haben die Lagebericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Valby, den 18. maj 2016

Valby, 18. Mai 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom beliggende i Frankfurt am Main via datterselskabet Herkules Grundbesitz GMBH & Co. Frankfurt KG.

K/S Frankfurt ejer 94,9% af ejendommen beliggende Mainzer Landstrasse 633, D-65933 Frankfurt am Main, der er erhvervet med henblik på udlejning.

Der er i kommanditselskabet tegnet mio. 34,0 andele fordelt på 6. kommanditister.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et positivt resultat på TDKK 2.239 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en positiv egenkapital på TDKK 22.390.

Koncernens resultat for 2015 er TDKK 3.148 og egenkapitalen udgør TDKK 23.156.

Resultatet er indenfor rammerne af de aflagte budgetter og anses for tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat, som ligeledes vil være i overensstemmelse med de aflagte budgetter

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Vermietung von in Frankfurt gelegenen Immobilien durch die Tochtergesellschaft Herkules Grundbesitz GMBH & Co. Frankfurt KG.

K/S Frankfurt besitzt 94,9% die Immobilie Mainzer Landstrasse 633, D-65933 Frankfurt am Main, die zwicks Vermietung erworben ist.

Die Kommanditgesellschaft besteht aus Mio. 34,0 Anteilen, verteilt auf 6. Kommanditisten.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für 2015 zeigt ein positives Ergebnis in Höhe von TDKK 2.239 aus und die Bilanz der Gesellschaft zeigt in positives Eigenkapital in Höhe von TDKK 22.390. Der Ergebnis der Konzern ist TDKK 3.148 und das Eigenkapital macht TDKK 23.156 aus.

Das Ergebnis befindet sich innerhalb der Rahmen der vorgelegten Budgets und wird als Zufriedenstellend angesehen.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird ein Positives Ergebnis, das ebenfalls in Übereinstimmung mit den vorgelegten Budgets sein wird, erwartet. Eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung des Jahresabslusss gehabt.

Ledelsesberetning

Lagebericht

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2015 er der konstateret fejl i årsrapporten for 2014. Fejlen vedrører udloddet udbytte fra datterselskabet og korresponderende indregning i moderselskabets resultatopgørelse. Derudover var en rente swap indregnet direkte i resultatopgørelsen i datterselskabet i strid med koncernens regnskabspraksis. Endvidere er der ændringer på andre eksterne omkostninger, anden gæld samt andre tilgodehavender. Den grundlæggende årsag er, at den balance der er anvendt til konsolideringen har vist sig ikke at være den endelige.

Ledelsen har vurderet, at fejlene har en størrelse og en karakter så de betegnes ""fundamentale fejl"". Rettelserne er derfor ført direkte i sammenligningstallene og dermed på primo egenkapitalen. Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis hvor forholdet er yderligere beskrevet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

In Verbindung mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2015 wurde ein Fehler im Jahresabschluss 2014 festgestellt. Der Fehler bezieht sich auf Ausschüttung vom Gewinn an die Tochtergesellschaft und die dazugehörige Einrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung der Muttergesellschaft. Darüber hinaus war ein Zinsswap gegen die Bilanzierungspolitik des Konzerns direkt in die Gewinn- und Verlustrechnung der Tochtergesellschaft eingerechnet worden. Ausserdem gibt es Änderungen in sonstigen, externen Kosten, sonstigen Verbindlichkeiten und sonstigen Guthaben. Die Hauptursache ist, dass die Bilanz, die für die Konsolidierung verwendet worden ist, nicht die endgültige Bilanz war.

Die Unternehmensleitung hat geschätzt, dass die Fehler einen Umfang und Art haben, so dass sie als "fundamentale Fehler" bezeichnet werden. Die Korrekturen sind deshalb direkt in die Vergleichszahlen und damit das Anfangseigenkapital. Im übrigen wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze hingewiesen, in denen das Verhältnis näher beschrieben ist.

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Frankfurt for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Korrektion af fundamentale fejl i årsrapporten 2014.

Ved aflæggelse af årsrapporten 2015 er det konstateret fejl i årsrapporten for 2014. Fejlen skyldes 3 forhold. For det første har det vist sig, at den balance fra datterselskaber der er anvendt i konsolideringen ikke var den endelige. For det andet har regnskabsprincipperne ikke været identiske. I Datterselskabet er hele resultatet behandlet som udbytte udlodninger, mens de kun for den faktisk udbetalte del er behandlet som udbytte indtægt i moder. Endvidere er dagsværdireguleringen af en rentswap indregnet i resultatopgørelsen i datterselskabet i strid med koncernens regnskabspraksis om behandling af sikringsinstrumenter. For det tredje var minoritetsinteressen præsenteret med forkert fortegn.

Effekt af fundamantale fejl

Den samlede virkning af korrektionen af den fundamentale fejl ved udarbejdelse af årsrapporten for K/S Frankfurt (Morderselskab) udgør en stigning i årets resultat 2014 på TDKK 3.817, således at dette nu udgør TDKK 4.359. Balancesummen pr 31.12.2014 er steget med TDKK 5.708 og egenkapitalen er steget med TDKK 3.817, således at selskabet egenkapital for K/S Frankfurt (Morderselskab) pr. 31. december 2014 udgør TDKK 20.151.

Der Jahresbericht für K/S Frankfurt für 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.

Korrektion von fundamentalen Fehlern im Jahresabschluss 2014.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2015 sind Fehler im Jahresabschluss für das Jahr 2014 festgestellt worden. Die Fehler rühren von drei Verhältnissen her. Erstens hat es sich herausgestellt, dass die Konsolidierung nicht endgültig war. Zweitens sind die Rechnungslegungsvorschriften nicht identisch gewesen. In der Tochtergesellschaft ist das ganze Jahresergebnis als Ausschüttungen behandelt worden, während die tatsächlich ausgezahlte Teil in der Muttergesellschaft als Einnahme behandelt worden ist. Außerdem ist die beizulegenden Zeitwert des Zinsswaps gegen die Bilanzierungspolitik des Konzerns bezüglich Sicherungsinstrumente in die Gewinn- und Verlustrechnung der Tochtergesellschaft eingerechnet worden. Drittens sind die Minderheitsgesellschafter mit falschem Vorzeichen gekennzeichnet.

Effekt der fundamentalen Fehlern

Der Effekt der Korrektur der fundamentalen Fehler bei der Erstellung des Jahresabschlusses für K/S Frankfurt (Muttergesellschaft) beträgt insgesamt eine Erhöhung des Jahresergebnisses 2014 von TDKK 3.817, so dass es jetzt TDKK 4.359 beträgt. Die Bilanzsumme per 31.12.2014 ist um TDKK 5.708 und das Eigenkapital ist um TDKK 3.817 gestiegen, so dass das Eigenkapital der K/S Frankfurt per 31. Dezember 2014 TDKK 20.151 beträgt.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følge af selskabets aktivitet og juridiske form.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet, herunder advokat og revision.

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.

Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.

Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.

Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.

Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresabschlusses bekannte Umstände be- oder entkräftet wurden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach Art mit den Anpassungen, die aus der Aktivität und rechtlicher Form der Gesellschaft folgen, aufgeteilt.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen entrichtete Kosten an die Unternehmensleitung und Kosten für die Verwaltung der Gesellschaften, darunter Anwalt und Wirtschaftsprüfung.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi. Kostprisen nedskrives også, hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne. Udbytter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbyttet som reduktion på kapitalandelens kostpris. Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.

Steuern

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Bilanz

Finanzanlagevermögen

Kapitalanteile an verbundenen Unternehmen werden im Jahresabschluss der Muttergesellschaft zum Selbstkostenpreis gemessen. Falls der Selbstkostenpreis den Wiederverwertungspreis der Kapitalanteil übersteigt, wird er zu diesen niedrigeren Preis abgewertet. Der Selbstkostenpreis wird auch abgewertet, fall die Ausschüttungen die gesamten Erträge seit der Übernahme des Unternehmens übersteigen. Gewinne aus Kapitalanteilen an verbundenen Unternehmen werden im Gewinn- und Verlustrechnung der Muttergesellschaft im Geschäftsjahr, in dem der Gewinn ausgeschüttet wird, erfasst. Insofern als der ausgeschüttete Gewinn den akkumulierten Gewinn nach dem Zeitpunkt der Übernahme übersteigt, wird die Ausschüttung als eine Reduktion der Selbstkostenpreis der Kapitalanteil erfasst.

Forderungen

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note Anhang	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab. <i>Bruttoverlust</i>		-271.790	-117.898
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		-271.790	-117.898
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk..... <i>Ergebnis von Beteiligungen an verbundene und assoz</i>		4.698.192	6.342.332
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	3	2.650
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		-2.187.076	-1.867.766
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		2.239.329	4.359.318
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		2.239.329	4.359.318
I alt <i>Total</i>		2.239.329	4.359.318

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... <i>Beteiligungen am verbundene Unternehmen</i>		80.120.833	80.120.833
Finansielle anlægsaktiver <i>Finanzanlagen</i>	1	80.120.833	80.120.833
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		80.120.833	80.120.833
Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... <i>Forderungen gegen assoziierte Unternehmen</i>		5.708.330	5.708.331
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		12.375	124.658
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		5.720.705	5.832.989
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		180.739	170.811
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		5.901.444	6.003.800
Aktiver <i>Aktiva</i>		86.022.277	86.124.633

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver <i>Passiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		15.334.568	15.334.568
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		7.055.779	4.816.450
Egenkapital..... <i>Eigenkapital</i>	2	22.390.347	20.151.018
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		4.250.000	5.250.000
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		4.250.000	5.250.000
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>		1.000.000	1.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder..... <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen</i>		58.177.906	59.408.856
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		204.024	284.759
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		0	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		59.381.930	60.723.615
Gældsforpligtelser..... <i>Verbindlichkeiten</i>		63.631.930	65.973.615
Passiver..... <i>Passiva</i>		86.022.277	86.124.633
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	3		

1 Finansielle anlægsaktiver

Finanzanlagevermögen

	Kapitalandele i datter virksomheder <i>Beteiligungen am verbundene Unternehmen</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	80.120.833
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2015</i>	
Kostpris 31. december 2015.....	80.120.833
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2015</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	80.120.833
<i>Buchwert 31. Dezember 2015</i>	

Kapitalandele i dattervirksomheder (DKK)

Kapitalanteile an Zweigunternehmen

Virksomhed <i>Unternehmen</i>	Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	Resultat <i>Jahresergebnis</i>	Ejerandel % <i>Eigentümer- anteil %</i>
Herkules Grundbesitz GMBH & Co. Frankfurt KG.	23.155.685	4.698.192	95

Noter

Anhang

2 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2015	Jahresergebnis	31. Dezember 2015
Kommanditkapital.....	15.334.568	0	15.334.568
<i>Kommanditkapital</i>			
Indskud kommanditister.....	15.334.568	0	15.334.568
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	4.816.450	2.239.329	7.055.779
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	20.151.018	2.239.329	22.390.347
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt mio. 34 andele af DKK 1.

Mio. 34 Anteile von DKK 1 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementar Frankfurt ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Komplementar Frankfurt ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Der er udstedt pant på Mio. Euro 12,4/92,4 i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden med en bogført værdi på TDKK 58.178.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von EUR 12,4 Mio. /Mio. DKK 92,4 als Sicherheit für die Hypothekenschulden, die ein Buchwert von TDKK 58.178 haben. Dies ist im Grundbuch eingetragen.

Kommanditselskabet har stillet likvide midler med en bogført værdi på t.kr. 180 pr. 31. december 2015 til sikkerhed for engagementet med samme pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet andrager pr. 31. december 2015 t.kr. 5.250

Die Kommanditgesellschaft hat liquide Mittel mit einem Buchwert von TDKK 180 per 31. Dezember 2015 als Sicherheit beim selben Geldinstitut gestellt. Die Verbindlichkeiten beim Geldinstitut betragen per 31. Dezember 2015 TDKK 5.250.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser.

Die Kommanditgesellschaft hat keine Eventualpflichtungen.