
K/S Berlin City II

Årsrapport for 2012

Geschäftsbericht 2012

CVR-nr. 29 60 51 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/5 2013

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 23/5
2013 vorgelegt und
genehmigt.*

Radovan Glamocija
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæring 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabsoplysninger 6
Informationen über die Gesellschaft

Beretning 7
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

Balance 31. december 9
Bilanz zum 31. Dezember

Noter til årsrapporten 11
Anhang zum Geschäftsbericht

Regnskabspraksis 20
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Berlin City II.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2013
Holstebro, 23. Mai 2013

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Peter Lillevang Dalsberg

Lars Ole Petersen

René Munk-Nissen

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Berlin City II für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 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 2012.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til Komplementaren og kommanditisterne i K/S Berlin City II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin City II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og andet regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

An die Komplementärin und die Kommanditisten der K/S Berlin City II

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Berlin City II für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

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

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

Einschränkung

Grundlage des eingeschränkten Prüfungsurteils

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Som følge af selskabets negative egenkapital og manglende tilsagn fra selskabets långivere om opretholdelse af finansiering jf. omtalen i note 1 under afsnittet "Kapitalberedskab", tager vi forbehold for selskabets fortsatte drift.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, idet vi ikke har opnået tilstrækkeligt revisionsbevis for, at selskabets aktivitetsniveau kan skabe et afkast, der berettiger den værdi, hvormed ejendommen er indregnet i årsregnskabet.

Slutteligt tager vi forbehold for værdiansættelsen af gæld til GK Grundbesitz 1 GmbH, indregnet under anden gæld med TDKK 12.190. Gældsforholdet bestrides af selskabet og vi er ikke forevist dokumentation, som berettiger det beløb, hvormed gælden er indregnet i årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Wegen des negativen Eigenkapitals der Gesellschaft und der fehlenden Zusage der Kreditgeber der Gesellschaft in Bezug auf Aufrechterhaltung der Finanzierung, vgl. Erwähnung im Anhang Nr. 1 "Kapitalgrundlage", müssen wir in Bezug auf den fortgesetzten Betrieb der Gesellschaft unser Prüfungsurteil einschränken.

Wir machen weiterhin eine Einschränkung in Bezug auf die Bewertung der Investitionsimmobilie der Gesellschaft, da wir keinen hinreichenden Prüfungsnachweis dessen erlangt haben, dass die Geschäftigkeit der Gesellschaft einen Gewinn abwerfen kann, der den Wert berechtigt, zu dem die Immobilie im Jahresabschluss erfasst worden ist.

Schließlich machen wir in Bezug auf die Bewertung der Verbindlichkeit gegenüber GK Grundbesitz 1 GmbH, in sonstigen Verbindlichkeiten mit TDKK 12.190 erfasst, eine Einschränkung. Die Verbindlichkeit wird von der Gesellschaft bestritten, und wir haben keinen Nachweis gesehen, der den im Jahresabschluss erfassten Betrag der Verbindlichkeit berechtigt.

Eingeschränktes Prüfungsurteil

Wir sind der Auffassung, dass, abgesehen von der Einwirkungen des in der "Grundlage des eingeschränkten Prüfungsurteils" erwähnten Verhältnisses, der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 vermittelt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 23. maj 2013

Herning, 23. Mai 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Aussagen zum Lagebericht

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

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

K/S Berlin City II
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 60 51 30
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Holstebro
Sitz: Holstebro

Komplementar
Komplementärin

Komplementar Berlin City II ApS

**Komplementarselskabets
bestyrelse**
Aufsichtsrat

Peter Lillevang Dalsberg

Lars Ole Petersen
René Munk-Nissen

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
DK-7400 Herning

Beretning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af erhvervsejendommene beliggende Bergastrasse 60 og Alt-Gatow 48-50, begge af Berlin, Tyskland.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 2.260.812, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.604.299.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von die Geschäftsimmobilie in Bergastrasse 60 und Alt-Gatow 48-50, beide aus Berlin, Deutschland.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr for 2012 weist einen Verlust von DKK 2.260.812 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 weist ein negatives Eigenkapital von DKK 9.604.299 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		2.317.679	2.668.977
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-350.912	-263.963
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-581.995	-656.255
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		1.384.772	1.748.759
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	-1.672.220	-9.625.793
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		-287.448	-7.877.034
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	18.588	13.118
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-1.991.952	-2.250.872
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-2.260.812	-10.114.788

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-2.260.812	-10.114.788
		-2.260.812	-10.114.788

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver Aktiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		30.587.637	30.480.217
Materielle anlægsaktiver	5	30.587.637	30.480.217
Anlægsaktiver		30.587.637	30.480.217
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige fordrungen</i>		511.317	316.604
Tilgodehavender		511.317	316.604
<i>Fordrungen</i>			
Likvide beholdninger		442.714	712.402
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		954.031	1.029.006
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		31.541.668	31.509.223
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Passiver Passiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		8.415.553	7.582.443
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-18.019.852	-16.195.939
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	-9.604.299	-8.613.496
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		14.646.852	13.517.949
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		10.875.025	13.896.243
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	25.521.877	27.414.192
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	7	522.795	408.881
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	2.558.210	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		12.543.085	12.299.646
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		15.624.090	12.708.527
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		41.145.967	40.122.719
Passiver <i>Passiva</i>		31.541.668	31.509.223
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i Landesbank Berlin på samlet TEUR 1.873 med en fast rente indtil lånet forfalder til genforhandling i 2017 og et lån i Vestjysk Bank med variabel rente på TEUR 1.538 med udløb i 2024. Endvidere har selskabet en kassekredit hos Vestjysk Bank på TEUR 187. Selskabet er således i et vist omfang eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Kapitalforhold

Som det fremgår af årsregnskabet er selskabets egenkapital negativ pr. 31. december 2012 med DKK 9.604.299 som følge af driftsunderskud i indeværende og tidligere år.

Selskabets finansieringsgrundlag udføres af et fastforrentet realkreditlån, samt et variabelt forrentet finanslån. Herudover har selskabet i lighed med tidligere år indregnet en mellemfinansiering tilvejebragt i en størrelsesorden på DKK 12,1 mio. Selskabet bestrider grundlaget for denne mellemfinansiering, og der pågår pt. drøftelser med modparten herom.

Selskabets finansieringsforhold (mellemfinansieringen) for det kommende år er derfor ikke endeligt afklaret. Selskabet drøfter pt en samlet refinansiering af ovenstående mellemfinansiering med selskabets pengeinstitut. Disse drøftelser er ikke afsluttet på tidspunktet for årsregnskabets udarbejdelse. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet er i stand til at servicere såvel realkreditlån som finanslån, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten for 2012 under forudsætning af fortsat drift.

Eventualforpligtelser

Selskabet er pt. part i en verserende sag i relation til den indregnede mellemfinansiering. Selskabet bestrider grundlaget for indregningen af mellemfinansieringen.

Herudover er selskabet stævnet af selskabets tidligere revisor, som har rejst et krav mod selskabet på DKK 73.125 med tillæg af sædvanlig rente. Selskabet bestrider dette krav.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 5,75% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 5 illustriert.

Sonderrisiken:

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Betriebs- und Marktrisiken

Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat festverzinsliche Darlehen bei Landesbank Berlin von insgesamt TEUR 1.873 bis zur Fälligkeit der Darlehen für Neuverhandlung und ein Darlehen bei Vestjysk Bank in Höhe von TEUR 1.530 mit Variabel Zins. Ferner hat die Gesellschaft ein Kontokorrent bei Vestjysk Bank in Höhe von TEUR 187. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

Kapital

Wie es aus dem Jahresabschluss hervorgeht, ist das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. December 2012 um DKK 9.604.299 negativ als Folge des Betriebsdefizits in diesem und früheren Jahren.

Die Finanzierungsgrundlage der Gesellschaft umfasst ein festverzinsliches Hypothekendarlehen und ein variabel verzinsliches Finanzdarlehen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft wie in früheren Jahren eine erzielte Zwischenfinanzierung in Höhe von DKK 12,1 Mio. erfasst. Die Gesellschaft bestreitet die Grundlage dieser Zwischenfinanzierung, und es gibt zur Zeit ein anhängiges Verfahren gegen die Gegenpartei.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Die Finanzierung der Gesellschaft (Zwischenfinanzierung) für das kommende Jahr ist deshalb nicht endgültig geklärt. Die Unternehmensleitung ist jedoch der Auffassung, dass die Gesellschaft zur Rückzahlung sowohl des Hypothekendarlehen als des Finanzdarlehens imstande ist, und erstellt in Übereinstimmung damit den Geschäftsbericht 2012 unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft ist zur Zeit Verfahrensbeteiligter in Bezug auf die erfasste Zwischenfinanzierung. Die Gesellschaft bestreitet die Grundlage der Erfassung der Zwischenfinanzierung.

Darüber hinaus ist gegen die Gesellschaft eine Klage mit Anspruch auf DKK 73.125 zuzüglich gewöhnlicher Zinsen vom früheren Abschlussprüfer erhoben worden. Die Gesellschaft bestreitet diesen Anspruch.

	2012 DKK	2011 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer <i>Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien wegen Betriebsverbesserungen</i>	0	-9.625.793
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten</i>	-1.672.220	0
	-1.672.220	-9.625.793
3 Finansielle indtægter		
<i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	18.365	347
Valutakursreguleringer <i>Währungsdifferenzen</i>	223	12.771
	18.588	13.118

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
4 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	1.990.408	2.249.874
Valutakursregulering bankindestående <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	1.544	998
	1.991.952	2.250.872
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
<i>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>
		DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>		42.045.466
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>		0
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>		42.045.466
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>		-11.565.246
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>		107.417
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>		-11.457.829
Regnskabsmæssig værdi 31. december		30.587.637
<i>Buchwert zum 31. Dezember</i>		

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 % - 5,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,75 %.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2012 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im Intervall 6% - 5% verwendet worden. Der durchschnittliche Ertragsanspruch kann auf 5,75% berechnet werden.

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

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

	0,25 % 0,25 % DKK	Basis Basis DKK	-0,25 % -0,25 % DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs			
Afkastprocent Ertragsprozent	6,00	5,75	5,50
Dagsværdi Beizulegender Zeitwert	29.095.560	30.587.637	32.079.720
Ændring i dagsværdi Änderung des beizulegenden Zeitwerts	-1.492.077	0	1.492.083

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

6 Egenkapital

Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	7.582.444	-16.195.935	-8.613.491
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Korrektur des Kommanditkapital früher Jahr</i>	432.904	-432.904	0
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity zum 1. Januar</i>	<u>8.015.348</u>	<u>-16.628.839</u>	<u>-8.613.491</u>
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	-3.265	-3.265
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	1.249.920	0	1.249.920
Kontant kapitalnedsættelse <i>Beeinträchtigung des Kapital</i>	-849.715	849.715	0
Tilbageførsel af tidligere tilbageført investertilgodehavende <i>Rückbuchung zuvor außerplanmäßig Investor Forderungen</i>	0	23.349	23.349
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-2.260.812	-2.260.812
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	<u>8.415.553</u>	<u>-18.019.852</u>	<u>-9.604.299</u>

Stamkapitalen består af 210 kommanditanparter à nominelt DKK 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 210 Aktien zum Nennwert von DKK 100.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

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:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	14.646.852	13.517.949
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	14.646.852	13.517.949
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	522.795	408.881
	15.169.647	13.926.830
Kreditinstitutter Kreditinstitute		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	10.875.025	13.896.243
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	10.875.025	13.896.243
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	600.562	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	1.957.648	0
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	2.558.210	0
	13.433.235	13.896.243

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012	2011
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Grundstücke und Bauten mit einem Bilanzwert von</i>	30.587.637	30.480.217

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Berlin City II for 2012 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 2012 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.

Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Berlin City II für das Jahr 2012 ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungsklasse B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungsklasse C aufgestellt.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

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.

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtighederne samt andre monetære poster i Fremdwæringsforpligtigheder, der på balancestichtag ikke er afregnet, er med kursen på balancestichtag omregnet. Forskelle mellem kursen på balancestichtag og kursen på dag af hændelsen vil blive registreret i resultatopgørelsen i finansposterne, se f.eks. afsnittet om bilanzielle sikringer.

I Fremdwæringsforpligtighederne købte aktiver vil blive vurderet til kursen på dag af hændelsen.

Gewinn- og Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse omfatter Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet.

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

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

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

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grund Diskontmodelle stattgefunden hat.

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtje-ning kapitaliseres med en individuelt fastsat afkast-procent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien frem-kommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørel-sen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forud-satte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræ-der som forventet. Disse afvigelser kan være væsent-lige.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger ved-rørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvesti-tionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2012 bei Anwendung eines ertragsba-sierten Bewertungsmodells festgesetzt. Die Be-rechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr um durch vereinzelte Ergebnisse gekennzeichnete Schwankungen berichtigt. Der Normalertrag wird mit einem individuell festge-legten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfrem-de Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen Schätzer erstellten Feststellung.

Die angewandten Schätzungen basieren auf An-gaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvor-hersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Um-stände werden wahrscheinlich von den Voraus-setzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesent-lich sein.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführ-ten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesent-lichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Ver-sicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Eigenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.