
K/S Berlin City II

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2013

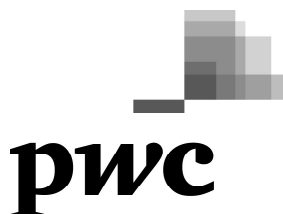
Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2013

CVR-nr. 29 60 51 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/5 2014

*Der Geschäftsbericht
wurde in der
ordentlichen Hauptver-
sammlung der Gesellschaft
am 22/5 2014 vorgelegt
und genehmigt.*

Jens Tange Møllmann
Dirigent
Versammlungsleiter



Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

1

Den uafhængige revisors erklæring

Versagungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

2

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

6

Beretning

Lagebericht

7

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

8

Balance 31. december

Bilanz zum 31. Dezember

9

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

11

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

20

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2014
Holstebro, 22. Mai 2014

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 2013 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 2013.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Versagungsvermerk 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 2013, 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 2013 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

Versagungsvermerk 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.

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 Adverse Opinion Prüfungsurteils geeignet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Versagungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er af selskabets ledelse fastsat til TDKK 23.127. Vi har ikke opnået tilstrækkeligt revisionsbevis for, at selskabets aktivitetsniveau kan skabe et afkast, der berettiger den værdi, hvormed ejendommen er indregnet i regnskabet.

Selskabet har endvidere under anden gæld indregnet en gæld med TDKK 12.171. Gældsforholdet bestrides af selskabet. Gældens størrelse – berettiget eller ej – herunder evt. forrentning m.v. er ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, hvorfor vi ikke har grundlag for at vurdere den værdi hvormed gælden er indregnet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Einschränkung

Grundlage der Versagung des Prüfungsurteils

Der Marktwert der Immobilien der Gesellschaft ist das Management des Unternehmens bei 23.127 DKK eingestellt . Wir haben noch nicht erhalten genügend Beweise , um zu zeigen , dass seine Aktivität kann der Schrank eine Rückkehr , die den Betrag, um den sich die Unterkunft in der Jahresrechnung erkannt rechtfertigt sein .

Das Unternehmen hat auch in den sonstigen Verbindlichkeiten eine Schuld von DKK 12.171 . Die Schuldenquote wird von der Gesellschaft umstritten. Debt Größe - gerechtfertigt oder nicht - auch möglich. zurückkehren, usw. ist nicht wahrscheinlich oder nachgewiesen , warum nicht wir haben eine Grundlage für die Beurteilung des Wertes der Schulden ist inbegriffen.

Versagung des Prüfungsurteils

Wir sind der Auffassung, dass, wegen der Wichtigkeit des in der "Grundlage der Versagung des Prüfungsurteils" beschriebenen Verhältnisses, der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 vermittelt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Versagungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til dels kommanditisternes evne til at honorere indbetaling af stamkapitalen dels til at selskabets to prioritetslån og kassekredit kan opsiges uden varsel. En opretholdelse af låneaftaler samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

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 22. maj 2014

Herning, 22. Mai 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses

Ohne Änderung unserer Meinung nach machen wir auf Anmerkung 1, die Verwaltung beschreibt wiederum erhebliche Unsicherheit über die Fähigkeit, Operationen fortsetzen. Der auf Unsicherheit zum Teil auf die Fähigkeit beschränkt Partner zur Zahlung des Grundkapitals zum Teil auf seine zwei Hypotheken und Überziehungskredite zu ehren kann fristlos gekündigt werden. Die Pflege der Kreditvereinbarungen und Investor Zahlungen ist eine Voraussetzung für seine Weiterbetrieb.

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
Platanvej 4
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 2013 udviser et underskud på DKK 3.375.246, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 11.730.532.

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 2013 weist einen Verlust von DKK 3.375.246 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 weist ein negatives Eigenkapital von DKK 11.730.532 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	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		1.684.489	2.317.679
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-30.238	-350.912
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-825.671	-581.995
Bruttoresultat før værdireguleringer		828.580	1.384.772
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	-2.497.614	-1.672.220
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		-1.669.034	-287.448
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	31.275	18.588
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-1.737.487	-1.991.952
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		-3.375.246	-2.260.812
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		0	0
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-3.375.246	-2.260.812

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-3.375.246	-2.260.812
		-3.375.246	-2.260.812

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver Aktiva

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		27.603.110	30.587.637
Materielle anlægsaktiver	5	27.603.110	30.587.637
Anlægsaktiver		27.603.110	30.587.637
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige fordrungen</i>		821.896	511.318
Tilgodehavender		821.896	511.318
<i>Fordrungen</i>			
Likvide beholdninger		6.477	442.714
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		828.373	954.032
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		28.431.483	31.541.669
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Passiver Passiva

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		9.665.479	8.415.553
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-21.396.011	-18.019.852
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	-11.730.532	-9.604.299
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		13.615.275	14.646.852
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		10.309.943	10.875.025
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	23.925.218	25.521.877
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	7	545.646	522.795
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	3.272.637	2.558.210
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		12.418.514	12.543.086
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		16.236.797	15.624.091
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		40.162.015	41.145.968
Passiver <i>Passiva</i>		28.431.483	31.541.669
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 2013 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 6,0% 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.

Ovenstående forhold gør sig gældende for den ene af selskabets ejendomme. Den anden af selskabets ejendomme er, som følge af påstået misligholdelse af långiver, solgt på vegne af selskabet efter balancetidspunktet. Ejendommen er pr. 31. december indregnet til den værdi som ejendommen er solgt til i foråret 2014.

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 1.739 med en fast rente indtil lånet forfalder til genforhandling i 2017 og et lån i Vestjysk Bank med variabel rente på TEUR 1.462 med udløb i 2025. Endvidere har selskabet en kassekredit hos Vestjysk Bank på TEUR 324. 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 2013 med TDKK 11.731 som følge af driftsunderskud i indeværende og tidligere år.

Selskabets finansieringsgrundlag udgøres af et fastforrentet realkreditlån, samt et variabelt forrentet finanslån. Som følge af selskabets manglende indtjening er finanslånet misligholdt, hvorfor långiver principielt kan opsige lånet. Der pågår p.t. drøftelser med långiver om ændrede og mere lempelige lånevilkår.

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.

Selskabets finansieringsforhold for det kommende år er derfor ikke endeligt afklaret. Selskabet drøfter pt en samlet refinansiering med selskabets pengeinstitut. Disse drøftelser er ikke afsluttet på tidspunktet for årsregnskabet's 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 2013 under forudsætning af fortsat drift.

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 2013 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 Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 6,0% 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.

Die oben genannten Bedingungen gelten für eine der Eigenschaften des Unternehmens. Die zweite der Immobilien der Gesellschaft als Folge der angeblichen Vertragsverletzung durch den Kreditgeber, im Namen der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag verkauft. Das Anwesen ist am 31. Dezember durchgeführt, bei dem Wert, bei dem das Eigentum am im Frühjahr 2014 verkauft ist.

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 1.739 bis zur Fälligkeit der Darlehen für Neuverhandlung und ein Darlehen bei Vestjysk Bank in Höhe von TEUR 1.462 mit Variabel Zins. Ferner hat die Gesellschaft ein Kontokorrent bei Vestjysk Bank in Höhe von TEUR 324. 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. Dezember 2013 um TDKK 11.731 negativ als Folge des Betriebsdefizits in diesem und früheren Jahren.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Die Finanzierungsgrundlage der Gesellschaft umfasst ein festverzinsliches Hypothekendarlehen und ein variabel verzinsliches Finanzdarlehen. Als Folge der fehlenden Erträge, die finanzielle Darlehen in Verzug, so kann der Kreditgeber das Darlehen grundsätzlich kündigen. Die Verhandlungen sind zur Zeit Gespräche mit dem Kreditgeber über die Änderung und strengere Kreditbedingungen

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.

Die Finanzierung der Gesellschaft 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 2013 unter der Annahme der Unternehmensfortführung.

	2013 DKK	2012 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
<i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>	-2.983.197	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten</i>	485.583	-1.672.220
	-2.497.614	-1.672.220
3 Finansielle indtægter		
<i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	23.797	18.365
Valutakursreguleringer <i>Währungsdifferenzen</i>	7.478	223
	31.275	18.588

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2013 DKK	2012 DKK
4 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	1.737.487	1.990.408
Valutakursregulering bankindestående <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	0	1.544
	1.737.487	1.991.952

5 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	42.045.466
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	42.045.466
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-11.457.829
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	-407
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	-2.984.120
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-14.442.356
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	27.603.110

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 5,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,00 %.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2013 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch im Intervall 6,25% - 5,75% verwendet worden. Der durchschnittliche Ertragsanspruch kann auf 6,00% berechnet werden.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

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 %	Basis	0,25 %
	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
<i>Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs</i>			
Afkastprocent	-0,25	0,00	0,25
<i>Ertragsprozent</i>			
Dagsværdi	22.380.900	23.126.930	23.872.960
<i>Beizulegender Zeitwert</i>			
Ændring i dagsværdi	-746.030	0	746.030
<i>Änderung des beizulegenden Zeitwerts</i>			

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>	8.415.553	-18.019.852	-9.604.299
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	-913	-913
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	1.249.926	0	1.249.926
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-3.375.246	-3.375.246
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	<u>9.665.479</u>	<u>-21.396.011</u>	<u>-11.730.532</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:

	2013 DKK	2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	13.615.275	14.646.852
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	13.615.275	14.646.852
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	545.646	522.795
	14.160.921	15.169.647
Kreditinstitutter Kreditinstitute		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	10.309.943	10.875.025
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	10.309.943	10.875.025
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	600.000	600.562
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	2.672.637	1.957.648
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	3.272.637	2.558.210
	13.582.580	13.433.235

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2013 DKK	2012 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>	27.603.110	30.587.637
Eventualforpligtelser Selskabet er stævnet af selskabets tidligere revisor, som har rejst et krav mod selskabet på TDKK 73 med tillæg af sædvanlig rente. Selskabet bestrider dette krav.		
Eventualverbindlichkeiten Da ist gegen die Gesellschaft eine Klage mit Anspruch auf TDKK 73 zuzüglich gewöhnlicher Zinsen vom früheren Abschlussprüfer erhoben worden. Die Gesellschaft bestreitet diesen Anspruch.		

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Berlin City II for 2013 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 2013 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 2013 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 2013 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.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

Resultatopgørelsen

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.

Fremdwærningsforderungen og -forpligtigheder samt andre monetære poster i Fremdwærning, der på balancestichtag ikke er afregnet, er med kurs på balancestichtag omregnet. Forskelle mellem kurs på balancestichtag og kurs på dag af hændelse vil blive registreret i resultatopgørelsen i finansposter, vgl. afsnit om bilanzielle sikringer.

I Fremdwærning købte anlægsaktiver vil blive vurderet til kurs på dag af hændelse.

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 omfatter primär Betriebskosten des Jahres.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen omfatter 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 2013 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 2013 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.