

## K/S Tysk Retail IV

CVR nr. 30 48 73 70

### Årsrapport 2012 *Geschäftsbericht 2012*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
24. april 2013

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 24. April 2013  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Thomas Lings**

*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

*Erklärung des Vorstandes*

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-6
--	-----

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Bericht des Vorstandes*

Ledelsesberetning.....	7
------------------------	---

*Bericht des Vorstandes*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
-------------------------------	------

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	12
------------------------	----

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	13-14
--------------	-------

*Bilanz*

Noter.....	15-21
------------	-------

*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 Tysk Retail IV  
c/o Kristensen Properties A/S  
Rådhuspladsen 75,3  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 30 48 73 70

*CVR-Nr.:*

Stiftet: 26. marts 2007

*Gegründet:* 26. März 2007

Hjemsted: København

*Sitz:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

## **Bestyrelse**

*Aufsichtsrat*

Ulrich Nielsen, formand/Vorsitzender  
Jens M. H. Nielsen  
Henrik Wegge-Berg

## **Komplementar**

*Komplementär*

Komplementar Tysk Retail IV ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Rådhuspladsen 75,3  
DK-1550 København V

## **Revision**

*Wirtschaftsprüfer*

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuhs Vej 4  
DK-2000 Frederiksberg

# Ledespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapporten for 2012 for K/S Tysk Retail IV. Bestyrelsen erklærer:

*Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Tysk Retail IV für das Jahr 2012. Der Aufsichtsrat erklart:*

- 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.
- *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 Vorstandsbericht 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 12. april 2013  
*Kopenhagen, 12. April 2013*

Bestyrelse  
*Aufsichtsrat*

---

Ulrich Nielsen  
Formand/*Vorsitzender*

---

Jens M. H. Nielsen

---

Henrik Wegge-Berg

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

**Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Tysk Retail IV**

**An den Komplementär und die  
Kommanditisten der K/S Tysk Retail IV**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tysk Retail IV for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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 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 Tysk Retail IV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 1. Dezember 2012 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 der 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 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.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

*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 der 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.*

## **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 2012 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2012.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsens og administrators omtale af usikkerhed ved ejendommens værdiansættelse og finansieringsforhold i note 1. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## **Ergänzende Angaben über Sachverhalte im Jahresabschluss**

*Ohne dass dies unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir auf Note 1 aufmerksam, in dem die Unternehmensleitung über die Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Immobilie und die Finanzierungsverhältnisse berichtet. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass die Gesellschaft für den Fortbetrieb im Jahre 2013 hinreichende Finanzierung erzielen kann, und haben deshalb den Geschäftsbericht unter der Voraussetzung des Fortbetriebs der Gesellschaft erstellt.*

## **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 den Bericht des Vorstandes 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 in dem Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.*

København, den 12. april 2013

*Kopenhagen, 12. April 2013*

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Michael Tuborg  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er lavere end forventet som følge af negativ påvirkning af dagsværdireguleringen af selskabets ejendom.

For regnskabsåret 2013 forventes et positivt resultat.

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

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Hauptgeschäftstätigkeiten**

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

## **Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage**

Das Jahresergebnis ist schlechter als erwartet auf Grund des negativen Einflusses der Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert der Immobilie.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein positives Ergebnis erwartet.

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

## **Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung 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 Tysk Retail IV for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

*Der Jahresbericht für K/S Tysk Retail IV für 2012 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.*

### 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 Ergebnisseffekte 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.*

*Bestimmte monetären Aktiva und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, wobei mit einer über die Laufzeit konstanten Rendite/Zinsen gerechnet wird. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nennwert/Rückzahlungsbetrag zeitanteilig bis zur Fälligkeit des Forderungs/Rückzahlungsbetrages ergebniswirksam hinzugerechnet bzw. davon abgezogen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og andre omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

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

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

*Der Bilanzwert der immateriellen und materiellen Anlagen wird jährlich geprüft, um zu bewerten, ob eine Indikation für eine Wertverringerung darüber hinaus, was bei normaler Abschreibung ausgedrückt ist, vorliegt. Wenn dies der Fall ist, wird eine Wertberichtigung auf einen niedrigeren Beschaffungswert vorgenommen.*

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Generell

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.*

#### Fair Value-Bewertung von Immobilien

*Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.*

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten. 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

### Bilanz

#### Sachanlagen

*Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

*Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.*

*Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.*

*Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.*

*Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.*

*Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.*

#### Forderungen

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

# 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 i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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.*

*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 <i>Anhang</i>	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Bruttoverdienst</i>		<b>1.808.941</b>	<b>1.869.913</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	-6.986.070	-426.793
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>-5.177.129</b>	<b>1.443.120</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	106	85.918
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-2.013.294	-2.041.481
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>-7.190.317</b>	<b>-512.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-7.190.317	-512.443
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>-7.190.317</b>	<b>-512.443</b>

## Balance 31. december

*Bilanz 31. Dezember*

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2012</b> DKK	<b>2011</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		30.000.000	36.885.684
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	5	<b>30.000.000</b>	<b>36.885.684</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>30.000.000</b>	<b>36.885.684</b>
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		0	167.350
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		39.170	29.983
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		79.789	0
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>118.959</b>	<b>197.333</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>11.855</b>	<b>128.592</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>130.814</b>	<b>325.925</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>30.130.814</b>	<b>37.211.609</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		6.650.849	5.283.000
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-8.969.035	-1.778.718
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	6	<b>-2.318.186</b>	<b>3.504.282</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	<b>0</b>	<b>23.299.675</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	31.871.688	9.576.670
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		224.502	366.422
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		352.810	464.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>32.449.000</b>	<b>10.407.652</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>32.449.000</b>	<b>33.707.327</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>30.130.814</b>	<b>37.211.609</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	9		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen 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.

*Bei der Ausarbeitung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung 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.*

### Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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

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

### Bewertung des Immobilienwertes

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.*

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 7,50% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

*Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

*Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.*

*Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.*

*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.*

*Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.*

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret nedskrevet fra tkr. 20.000 til tkr. 12.000, som følge af at selskabet har valgt at bortsælge andele.

Rentebindingen på selskabets 1. prioritet udløber i maj 2013 og skal således genforhandles. En forlængelse af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalerne forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

Selskabets 2. prioritetslångiver har anmodet selskabet om at finde alternative finansieringskilder eller at nedbringe gælden ved ekstraordinære afdrag. Ledelsen har for at imødekomme dette ønske iværksat en salgsproces af ejendommen. Det er ledelsen og administrators forventning at der findes en løsning, således at selskabet kan fortsætte driften 2013.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2013 på TDKK 2.700.

### **Unsicherheiten bei Going Concern**

*Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.*

*Das Kapital der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr von TDKK 20.000 auf TDKK 12.000 herabgesetzt worden.*

*Die Zinsbindung bei dem erstrangigen Darlehen läuft im Mai 2013 ab und ist somit neu zu verhandeln. Eine Verlängerung des Kreditvertrages sowie Investoreinzahlungen sind eine Voraussetzung für den Fortbetrieb der Gesellschaft. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass die Kreditverträge unter den gleichen Bedingungen wie heute refinanziert werden können.*

*Der Darlehensgeber des zweitrangigen Darlehens hat die Gesellschaft darum gebeten hat, einen neuen Darlehensgeber zu finden oder das Darlehen durch außerordentliche Tilgungsraten zu reduzieren. Die Unternehmensleitung hat einen Prozess im Hinblick auf einen Verkauf der Immobilie eingeleitet, um diesen Wunsch nachzukommen. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass eine Lösung gefunden wird, so dass die Gesellschaft 2013 Ihre Geschäftstätigkeiten fortführen kann.*

*Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sichern wird eine Einzahlung in 2013 von TDKK 2.700 erwartet.*

# Noter

## Anhang

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	-6.885.684	335.958
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	0	90.835
<i>Wechselkursänderung von Investitionsimmobilien</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-100.386	0
<i>Wechselkursänderung von Verbindlichkeiten</i>		
	<b>-6.986.070</b>	<b>426.793</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	106	85.918
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>106</b>	<b>85.918</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.013.294	2.041.481
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>2.013.294</b>	<b>2.041.481</b>

## 5 Investeringsejendomme

### Investitionsimmobilien

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2012.....	38.331.596
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2012</i>	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>38.331.596</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2012</i>	
Regulering, netto 1. januar 2012.....	-1.445.912
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 1. Januar 2012</i>	
Årets regulering, netto.....	-6.885.684
<i>Wechselkursänderungen des Jahres</i>	
<b>Regulering, netto 31. december 2012.....</b>	<b>-8.331.596</b>
<i>Wechselkursänderungen zum Zeitwert 31. Dezember 2012</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>30.000.000</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2012</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungedändert sind.*

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	7,50	5,60
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:*

+0,5%	-1.871
-0,5%	2.139

# Noter

## Anhang

### 6 Egenkapital

#### Eigenkapital

	<b>1/1-12 Årets resultat</b>		<b>31/12-12</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2012</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2012</i>
Kommanditkapital.....	20.000.000	-8.000.000	12.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-14.717.000	7.548.950	-7.168.050
<i>Davon nicht geleistet</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	0	1.818.899	1.818.899
<i>Einzahlungen von austreten Kommanditisten</i>			
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>5.283.000</b>	<b>1.367.849</b>	<b>6.650.849</b>
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-1.778.718	-7.190.317	-8.969.035
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>3.504.282</b>	<b>-5.822.468</b>	<b>-2.318.186</b>
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 120 andele af DKK 100.000.

*120 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementar Tysk Retail IV 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 Tysk Retail IV ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

	2012 DKK	2011 DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	23.299.675
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>23.299.675</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	31.871.688	9.576.670
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>31.871.688</b>	<b>32.876.345</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2012</i>		
<b>8 Eventualposter mv.</b>		
<i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2013. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 100.		
<b>Vertragliche Verpflichtungen</b>		
<i>Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2013 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 100.</i>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 31.872 er der ved ejerpartebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tDKK 30.000, samt transport i lejeindtægter.		
Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.		
<i>Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 31.872 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2012 TDKK 30.000 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge. Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel, Versicherungen und Mieterträge.</i>		