

K/S Tysk Retail IV

CVR nr. 30 48 73 70

Årsrapport 2013 *Geschäftsbericht 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
23. april 2014

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 23. April 2014
vorgelegt und genehmigt.*

Kent Hoeg Sørensen
Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

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

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

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

Bericht der Unternehmensleitung

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

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

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

Lagebericht

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
-------------------------------	------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	11
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	12-13
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	14-18
------------	-------

Anhang

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

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

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet

Gesellschaft

K/S Tysk Retail IV
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75,4
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 75,4
DK-1550 København V

Revision

Wirtschaftsprüfer

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuhs Vej 4
DK-2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Tysk Retail IV. Ledelsen erklærer:

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

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Tysk Retail IV für das Jahr 2013. Der Aufsichtsrat erklärt:

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der 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 4. april 2014

Kopenhagen, 4. April 2014

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 2013, 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 - 31. Dezember 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

København, den 4. april 2014

Kopenhagen, 4. April 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen

Statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

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.

Michael Tuborg

Statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er lavere end forventet som følge værdiregulering af selskabets ejendom til faktisk salgspris samt salgskostninger.

Der er den 29. oktober 2013 indgået bindende aftale omkring salg af selskabets ejendom til en pris på TEUR 3.910 med overtagelsesdag 1. februar 2014. Køber er selskabets nuværende lejer.

Der er i 2013 foretaget investorindskud på TDKK 4.648.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Salgssummen for ejendommen er betalt den 24. januar 2014, og denne er blevet anvendt til fuld og endelig indfrielse af selskabets prioriteter.

Selskabet forventes opløst ved solvent likvidation, når selskabets byggesag er afsluttet.

Herudover er der 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 niedriger als erwartet aufgrund der Wertberichtigung der Immobilie der Gesellschaft zu einem tatsächlichen Verkaufspreis und der Verkaufskosten.

Am 29. Oktober 2013 wurde eine bindende Vereinbarung bezüglich des Verkaufes der Immobilie der Gesellschaft zu einem Preis von TEUR 3.190 mit Übergabe am 1. Februar 2014 getroffen. Der Käufer ist der gegenwärtige Besitzer der Gesellschaft.

In 2013 wurden Gesellschaftereinlagen von TDKK 4.648 vorgenommen.

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

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Die Verkaufssumme für die Immobilie wurde am 24. Januar 2014 bezahlt, und diese wurde zur vollständigen Tilgung der Darlehen der Gesellschaft verwendet.

Es wird erwartet, dass die Gesellschaft durch solvent Liquidation aufgelöst wird, wenn die Baumassnahmen der Gesellschaft abgeschlossen ist.

Darüber hinaus sind nach dem Geschäftsjahresabschluss keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die finanzielle Lage der Gesellschaft eingetroffen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Tysk Retail IV for 2013 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.

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.

Der Jahresbericht für K/S Tysk Retail IV für 2013 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 Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til dagsværdi svarende til faktisk salgssum.

Tilgodehavender

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

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.

Bilanz

Sachanlagen

Die Immobilie ist im Jahresabschluss zu einem Zeitwert bewertet, der der tatsächlichen Verkaufssumme entspricht.

Forderungen

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell 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.

Rechnungsabgrenzungsposten, Aktiva

Unter Aktiva berücksichtigte Rechnungsabgrenzungsposten umfassen Ausgaben, die nachfolgenden Geschäftsjahre betreffen.

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>	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		1.666.347	1.808.941
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	-1.327.869	-6.986.070
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		338.478	-5.177.129
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	22.464	106
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-1.565.407	-2.013.294
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-1.204.465	-7.190.317
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-1.204.465	-7.190.317
I alt <i>Total</i>		-1.204.465	-7.190.317

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		29.156.479	30.000.000
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	29.156.479	30.000.000
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		29.156.479	30.000.000
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>	6	442.500	0
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		15.896	39.170
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		67.112	79.789
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		525.508	118.959
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		273.869	11.855
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		799.377	130.814
Aktiver <i>Aktiva</i>		29.955.856	30.130.814

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2013	2012
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		11.098.849	6.650.849
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....		-10.173.500	-8.969.035
<i>Gewinnvortrag</i>			
Egenkapital.....	7	925.349	-2.318.186
<i>Eigenkapital</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	28.243.156	31.871.688
<i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>			
Gæld til pengeinstitutter.....		0	224.502
<i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>			
Anden gæld.....		787.351	352.810
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.030.507	32.449.000
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Gældsforpligtelser.....		29.030.507	32.449.000
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Passiver.....		29.955.856	30.130.814
<i>Passiva</i>			
Eventualposter mv.	9		
<i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>			

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.

Usikkerhed om finansiering

Selskabets 1. og 2. prioritetslån er udløbet. Som konsekvens heraf har selskabet den 29. oktober 2013 indgået bindende aftale omkring et salg af ejendommen til selskabets nuværende lejer. Salgssummen er indgået efter regnskabsårets afslutning og selskabet har i den forbindelse indfriet sine forpligtelser overfor långivere.

Unsicherheiten bei Finanzierung

Die 1.- und 2.-rangigen Darlehen der Gesellschaft sind abgelaufen. Als Konsequenz hieraus hat die Gesellschaft am 29. Oktober 2013 eine bindende Vereinbarung mit den gegenwärtigen Mieter der Gesellschaft bezüglich eines Verkaufes der Immobilie getroffen. Die Verkaufssumme wurde nach Geschäftsjahresabschluss vereinbart, und die Gesellschaft hat diesbezüglich ihre Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern eingelöst.

Selskabet forventes opløst ved solvent likvidation, når den igangværende retssag mod den tidligere sælger af selskabets ejendom er afsluttet, samt at der er opnået en tilfredsstillende løsning omkring de manglende tilgodehavende investorindskud.

Es wird erwartet, dass die Gesellschaft durch solvent Liquidation aufgelöst wird, wenn der laufende Rechtsstreit gegenüber dem ehemaligen Verkäufer der Immobilie der Gesellschaft abgeschlossen ist, und wenn eine zufriedenstellende Lösung bezüglich der noch fehlenden Gesellschaftereinlagen gefunden ist.

Noter

Anhang

	2013	2012
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Værdiregulering af investeringsejendom.....	-843.521	-6.885.684
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Omkostninger ved salg af ejendommen.....	-484.348	0
<i>Kosten wegen Verkauf der Immobilien</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	0	100.386
<i>Wechselkursänderung von Verbindlichkeiten</i>		
	-1.327.869	-6.785.298
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	22.464	106
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	22.464	106
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.565.407	2.013.294
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	1.565.407	2.013.294

Noter

Anhang

5 Investeringsejendom

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2013.....	38.331.596
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2013</i>	
Kostpris 31. december 2013.....	38.331.596
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-8.331.596
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2013</i>	
Årets værdireguleringer.....	-843.521
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-9.175.117
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2013</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	29.156.479
<i>Buchwert 31. Dezember 2013</i>	

	2013	2012
	DKK	DKK

6 Tilgodehavende investorindskud

Forderungen, Investoren

Tilgodehavende investorindskud.....	642.500	0
<i>Forderungen Investoren</i>		
Nedskrivning af investorindskud.....	-200.000	0
<i>Rückstellungen Forderungen Investoren</i>		
	442.500	0

Nedskrivningen er foretaget direkte over egenkapitalen.

Der Forderungsverlust ist direkt über das Eigenkapital abgeschrieben.

Noter

Anhang

7 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-13 Årets resultat		31/12-13
	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2013	Jahresergebnis	31. Dezember 2013
Kommanditkapital.....	12.000.000	0	12.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-7.168.050	4.648.000	-2.520.050
<i>Davon nicht geleistet</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	1.818.899	0	1.818.899
<i>Einzahlungen von austreten Kommanditisten</i>			
Nedskrivning af tilgodehavende investorindskud.	0	-200.000	-200.000
<i>Abschreibung kommanditkapital</i>			
Indskud kommanditister.....	6.650.849	4.448.000	11.098.849
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-8.969.035	-1.204.465	-10.173.500
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	-2.318.186	3.243.535	925.349
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 120 andele af DKK 100.000.

120 Anteile von DKK 92.490 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

2013
DKK

2012
DKK

8 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Lån i ejendommen der er indfriet i 2014, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Darlehen der Immobilie, die in 2014 eingelöst wurden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	0	0
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	28.243.156	31.871.688
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	28.243.156	31.871.688
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2013</i>		

9 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 60.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2014 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 60.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 28.243 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tDKK 29.156, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 28.243 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 TDKK 29.156 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.