

**K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16**  
**CVR-nr. 30722841**

*Identifikationsnummer 30722841*

**Årsrapport 2013**

*Geschäftsbericht 2013*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.03.2014  
*Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 13.03.2014*

**Dirigent**  
*Versammlungsleiter*

---

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen  
*Name:*

## Indholdsfortegnelse

### *Inhalt*

	<b>Side</b> <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2013</i>	12
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013</i>	15
Noter / <i>Anhang</i>	16

**Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.**

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30722841  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Pierre Rene Guichard, formand  
Jens-Ejner R. Pedersen  
Lasse Buhl Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## ***Unternehmensdaten***

### ***Unternehmen***

*K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16  
Amaliegade 27  
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 30722841  
Sitz: Kopenhagen, Dänemark  
Geschäftsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013*

### ***Aufsichtsrat***

*Pierre Rene Guichard, Vorsitzender  
Jens-Ejner R. Pedersen  
Lasse Buhl Jørgensen*

### ***Abschlussprüfer***

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Kopenhagen C*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.03.2014  
Kopenhagen, 07.03.2014

## Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Pierre Rene Guichard  
formand  
*Vorsitzender*

Jens-Ejner R. Pedersen

Lasse Buhl Jørgensen

## *Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht*

*Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 beschlossen und genehmigt.*

*Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschluss erstellt.*

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2013 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage sowie Zahlungsströme für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013.*

*Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.*

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16 for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

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,

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Anteilseigner der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16

#### Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16 - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt worden.

#### Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach haben wir die geltenden ethischen Bedingungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstigen Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Auf-

## Den uafhængige revisors erklæring

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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

*stellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.*

*Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

### Prüfungsurteil

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2013 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07.03.2014  
*Kopenhagen, 07.03.2014*

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Stellungnahme zum Lagebericht

*Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführten Prüfungshandlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.*

*Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.*

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendomme i Übersee og Stuttgart.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16, indeholder supermarkedsejendomme i byerne Übersee og Stuttgart.

Lejeforholdet med ejendommens lejere forløber uproblematisk.

Årets resultat på 934 t.kr. er tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2013 ikke påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom, da ultimo ejendomsværdien fra 2012 fastholdes i regnskabsåret 2013.

Bestyrelsen forventer, at selskabet i 2014 vil kunne realisere et positivt resultat, som er bedre end budgetteret i udbudsprospektet. Der budgetteres med et positivt årsresultat både før og efter finansiering.

Kommanditselskabets ejendomme optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2013. Derfor optages ejendommene til samme værdi som i det foregående regnskabsår.

### Haupttätigkeit

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaften in Übersee und Stuttgart zu vermieten und zu betreiben.*

### Geschäftsentwicklung

*K/S Asschenfeldt, Tyskland Super 16, umfasst die Supermarkt-Liegenschaften in die Städte Übersee und Stuttgart.*

*Das Mietverhältnis verläuft unproblematisch.*

*Das Jahresergebnis von 934 TDKK ist zufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft beeinträchtigt, dass der Liegenschaftswert zum Jahresende 2012 im Geschäftsjahr 2013 aufrechterhalten wurde.*

*Der Aufsichtsrat erwartet, dass die Gesellschaft im Jahre 2014 ein positives Ergebnis wird realisieren können, das wesentlich besser als im Prospekt vorgesehen ist. Das vorgesehene Jahresergebnis ist sowohl vor als nach Finanzierungsaufwendungen positiv.*

*Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst. Die Entwicklung auf sowohl dem Immobilienmarkt als auch auf den Finanzmärkten hat sich im Laufe von 2013 stabilisiert. Die Liegenschaft wird deshalb zum gleichen Wert als im letzten Geschäftsjahr aufgenommen.*

## **Ledelsesberetning**

Selskabets egenkapital er øget med 10,6% til 12.006 t.kr., ved årets udgang. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt 324 t.kr. Der er ved udgangen af 2013 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## ***Lagebericht***

*Das Eigenkapital der Gesellschaft ist mit 10,6% zum 12.006 TDKK am Ende des Jahres versteigert. Die Kommanditisten haben ordentlich eingeforderten Restverbindlichkeiten von insgesamt 324 TDKK. Eingezahlt. Ende 2013 sind keine Kommanditisten mit der Einzahlung der Restverbindlichkeit in Rückstand.*

## ***Ereignisse nach dem Bilanzstichtag***

*Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Jahresabschlusses beeinflussen.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Größenklasse

*Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den erstellt.*

*Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.*

### Ansatz und Bewertung

*Vermögenswerte kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögenswertes verlässlich bewertet werden kann.*

*Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.*

*Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen nach Ersterfassung wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.*

*Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.*

## Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahrbetreffenden Beträgen erfasst werden.*

### *Währungsumrechnung*

*Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtagskurs entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.*

### *Gewinn- und Verlustrechnung*

#### *Umsatzerlöse*

*Mieteinnahmen werden in der Erfolgs für diejenige Periode erfasst, auf die sie sich beziehen.*

#### *Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten*

*Zeitwertberichtigungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Sonstige externe Aufwendungen

*Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallende Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand u.dgl.*

### Räumlichkeitsaufwendungen

*Zu Räumlichkeitsaufwendungen gehören Aufwendungen, die für den Betrieb des Immobilienportfolios im Laufe des Geschäftsjahres anfallen, hierunter Reparatur- und Instandhaltungskosten, Grundstückssteuern sowie Aufwendungen für Strom, Wasser und Heizung, die bei den Mietern nicht direkt erhoben werden.*

### Sonstige Finanzerträge

*Sonstige Finanzerträge setzen sich zusammen aus Zinserträgen, hierunter Nettokursgewinne aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung, Amortisation finanzieller Vermögenswerte u.dgl.*

### Sonstige Finanzaufwendungen

*Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.*

### Bilanz

#### *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

*Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.*

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Neubewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst.*

### *Forderungen*

*Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfälle entspricht.*

### *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

*Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.*

### *Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten*

*Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.*

### *Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten*

*Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.*

**Resultatopgørelse for 2013***Gewinn- und Verlustrechnung 2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	1	3.074.903	3.071
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	2	(318.317)	(230)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	3	(230.832)	(226)
<b>Driftsresultat</b> <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>2.525.754</u>	<u>2.615</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	4	270	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	5	(1.592.112)	(1.687)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u>933.912</u>	<u>928</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(117)	153
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		442	(95)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u>934.237</u>	<u>986</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<u><u>934.237</u></u>	<u><u>986</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		934.237	986
		<u>934.237</u>	<u>986</u>

**Balance pr. 31.12.2013***Bilanz zum 31.12.2013*

	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Anhang</i>	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		45.858.267	45.858
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	6	<b>45.858.267</b>	<b>45.858</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<b>45.858.267</b>	<b>45.858</b>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		121.285	100
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>121.285</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>145.243</b>	<b>806</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>266.528</b>	<b>906</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>46.124.795</b>	<b>46.764</b>

**Balance pr. 31.12.2013***Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	7	24.228.500	24.229
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(12.337.500)	(12.553)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		114.702	(820)
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>		<b><u>12.005.702</u></b>	<b><u>10.856</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		25.282.082	26.029
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		7.003.000	8.005
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.553	132
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	8	<b><u>32.416.635</u></b>	<b><u>34.166</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	8	1.524.922	1.447
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	9	177.536	295
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b><u>1.702.458</u></b>	<b><u>1.742</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b><u>34.119.093</u></b>	<b><u>35.908</u></b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b><u>46.124.795</u></b>	<b><u>46.764</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2013***Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013*

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Un- ternehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	24.228.500	(12.553.500)	(819.535)	10.855.465
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	216.000	0	216.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	934.237	934.237
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<b>24.228.500</b>	<b>(12.337.500)</b>	<b>114.702</b>	<b>12.005.702</b>

## Noter

Anhang

### 1. Nettoomsætning

1. Umsatzerlöse

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Huslejeindtægt	3.273.645	3.269
<i>Mieteinnahme</i>		
Grundleje	(198.742)	(198)
<i>Grundmiete</i>		
	<b>3.074.903</b>	<b>3.071</b>

### 2. Andre eksterne omkostninger

2. Andere externe Aufwendungen

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Administrationsvederlag, Danmark	110.408	108
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administration, ekstra	3.000	0
<i>Verwaltung, extra</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	136.080	69
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Bestyrelshonorar	28.000	0
<i>Aufsichtsratsvergütung</i>		
Advokat	0	2
<i>Anwalt</i>		
Revision	31.200	39
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	479	2
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	4.938	6
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
	<b>318.317</b>	<b>230</b>

**Noter***Anhang***3. Ejendomsomkostninger***3. Liegenschaftskosten*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Forsikring	30.991	30
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	94.461	94
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	16.893	10
<i>Instandhaltung</i>		
Konsulentassistance	56.492	0
<i>Konsulentenbeistand</i>		
Øvrige driftsomkostninger	31.995	92
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	<b>230.832</b>	<b>226</b>

**4. Andre finansielle indtægter***4. Sonstige Finanzerträge*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Renteindtægter i øvrigt	270	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>270</b>	<b>0</b>

**Noter***Anhang***5. Andre finansielle omkostninger***5. Sonstige Finanzaufwendungen*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Renter af prioritetslån	845.072	867
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	474.912	511
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	262.798	273
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.335	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	2.995	30
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	<b>1.592.112</b>	<b>1.687</b>

**Investerings-  
ejendomme**  
*Als Finanzinvesti-  
tion gehaltene  
Immobilien*  
**DKK**

**6. Materielle anlægsaktiver***6. Sachanlagen*

Kostpris primo	45.797.300
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.797.300</b>
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	61.084
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	(117)
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>60.967</b>
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.858.267</b>
<i>Buchwert Jahresende</i>	

## Noter

### Anhang

Ejendommens værdiansættelse i EUR er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5,91 %. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 5.691.007 EUR tillagt købsomkostninger på 3.399.298 DKK.

*Die Bewertung der Liegenschaft in Euro verblieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, mit einem Ertrag von 5,91 %. Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.*

*Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 5.691.007 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 3.399.298 DKK.*

	<b>Antal</b> <i>Anzahl</i>	<b>Pålydende værdi</b> <i>Stückelung</i> <b>DKK</b>	<b>Nominal værdi</b> <i>Nennwert</i> <b>DKK</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
<i>7. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeinlagen</i>	90	269.205,55	24.228.500
	<b>90</b>		<b>24.228.500</b>
			<b>2013</b> <b>DKK</b>
Egenkapital 31.12.2013 <i>Eigenkapital 31.12.2013</i>			12.005.702
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinst Kapitalanlagen</i>			(4.632.000)
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b> <i>Eigenkapital, ohne verzinst Kapitalanlagen</i>			<b>7.373.702</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b> <i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitalanlagen</i>			<b>819.300</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2013</b> <i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>			<b>12.337.500</b>

## Noter

### Anhang

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

*Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:*

5 hæftelser	1.885.500
<i>5 Verbindlichkeit</i>	
2 hæftelser	942.750
<i>2 Verbindlichkeit</i>	
1 hæftelse	648.850
<i>1 Verbindlichkeit</i>	
1 hæftelse	375.650
<i>1 Verbindlichkeit</i>	

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2012</b> <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2013</b> <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <i>Restverbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
	<b>TDKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>8. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	723	746.829	25.282.082	22.049.698
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	724	778.093	7.003.000	4.017.000
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.553	0
	<b>1.447</b>	<b>1.524.922</b>	<b>32.416.635</b>	<b>26.066.698</b>

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.  
En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2015, hvorefter det skal genforhandles.

*Der Hypothekens Kredit der Gesellschaft hat einen Festzins und eine feste Laufzeit.  
Bei etwaiger vorzeitiger Rückzahlung können Gebühren anfallen.*

*Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2015 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.*

**Noter***Anhang*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
<i>9. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	41.768	47
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	0	148
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	135.768	100
	<b>177.536</b>	<b>295</b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser***10. Verpfändungen und Sicherheiten*

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.858.267 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelser.

*Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien und Mieterträgen des Unternehmens gesichert.*

*Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 45.858.267 DKK.*

*Die restliche Haftung der Kommanditisten wurde als Sicherheit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gestellt.*