

K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck
CVR-nr. 29136971

Identifikationsnummer 29136971

Årsrapport 2013

Geschäftsbericht 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.04.2014
Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 07.04.2014

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen
Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <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>	13
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013</i>	16
Noter / <i>Anhang</i>	17

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29136971
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Brain Tretow-Loof, formand
Lasse Buhl Jørgensen
Steen Møller Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

*K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck
Amaliegade 27
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 29136971
Sitz: Kopenhagen, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013*

Aufsichtsrat

*Brain Tretow-Loof, Vorsitzender
Lasse Buhl Jørgensen
Steen Møller Jensen*

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, Mühlenstrasse, Lübeck.

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 21.03.2014
Kopenhagen, 21.03.2014

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Brain Tretow-Loof
formand
Vorsitzender

Lasse Buhl Jørgensen

Steen Møller Jensen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck 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, Mühlenstrasse, Lübeck

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne,

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner der K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck

Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck - 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, afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet finder en ny lejer til det opsagte lejemål samt at der opnås en aftale om refinansiering af selskabets 1. prioritetsbelåning. Vi har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt det vil være muligt at genudleje det tomme lejemål og få lånet forlænget. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Idet selskabet ikke kender de kommende års lejeindtægt er vi på det foreliggende grundlag ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi, hvorfor vi tager forbehold for ejendommens værdiansættelse.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 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.

Einschränkungen

Grundlage für das negative Prüfungsurteil

Der Jahresabschluss ist unter Voraussetzung des Fortbestandes erstellt. Wie im Anhang 1 des Jahresabschlusses erläutert, ist es eine Voraussetzung des Fortbestandes, dass die Gesellschaft einen neuen Mieter für die gekündigten Mieträume findet und dass eine Vereinbarung über die Refinanzierung der 1. Hypothek getroffen wird. Wir können nicht beurteilen, ob es möglich sein wird, die leeren Räume weiterzuvermieten und die Hypothek zu verlängern. Wir erteilen deswegen einen Versagungsvermerk aufgrund von Einwendungen, dass der Jahresabschluss unter Voraussetzung des Fortbestandes erstellt ist.

Da die Gesellschaft die Mieterträge für das kommende Jahr nicht kennt, können wir anhand der vorliegenden Grundlage den Wert der Immobilie nicht beurteilen, weswegen wir einen Versagungsvermerk aufgrund von Einwendungen zur Bewertung der Immobilie erteilen.

Negatives Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss, aufgrund der Bedeutung des im Absatz „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschriebenen Sachverhalts, nicht 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 regnskabsåret 01.01.2013 bis

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, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21.03.2014

Kopenhagen, 21.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

31.12.2013.

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 wegen des Sachverhaltes, der im Versagungsvermerk beschrieben wurde, nicht im Einklang mit dem Jahresabschluss

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i Lübeck.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck, indeholder gågadeejendommen i byen Lübeck.

Selskabets største lejer har opsagt sit lejemål til ultimo 2013. Selskabet arbejder på at finde en ny lejer.

Årets resultat på (26.272) t.kr. er ikke tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2013 påvirket af en værdiregulering på selskabets ejendom på 28.798 t.kr.

Kommanditselskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang 6.723 t.kr. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt kr. 900 t.kr. Der er ved udgangen af 2013 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet med mere end 30 dage.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2014. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 3.650 t.kr.

Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft in Lübeck zu vermieten und zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

K/S Asschenfeldt, Mühlenstrasse, Lübeck, umfasst die Liegenschaft in der Einkaufsstraße der Stadt Lübeck.

Die größte Mieter der Gesellschaft hat das Mietverhältnis mit Ende 2013 beendet. Die Geschäftsleitung arbeitet darauf eine neue Mieter zu finden.

Das Jahresergebnis von (26.272) TDKK ist unzufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2013 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft auf 28.798 TDKK.

Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende 6.723 TDKK. Die Kommanditisten haben in 2013 Einzahlung der Restverbindlichkeit auf 900 TDKK vorgenommen. Bei Jahresende 2013 sind keiner der Kommanditisten im Verfall mit die Einzahlungen der Restverbindlichkeit.

Es wurde für 2014 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 3.650 TDKK vor.

Ledelsesberetning

Selskabets 1. prioritetslån er blevet forlænget til medio 2014. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandling med långivere omkring refinansiering af lånet. Refinansieringen er imidlertid afhængig af, at der findes en ny lejer. Det vil være en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der findes en ny lejer til det tomme lejemål og at der opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåningen af selskabets ejendom.

Selskabets 2.prioritetsfinansiering er i regnskabsåret blevet overdraget fra Finansiell Stabilitet A/S til LMN Finance Limited. Det er selskabets forventning at LMN vil respektere de indgåede låneaftaler og at engagementet vil fortsætte på uændrede vilkår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

Die 1. Hypothek der Gesellschaft ist bis Mitte 2014 verlängert worden. Die Geschäftsleitung verhandelt zur Zeit mit den Kreditgebern über eine Refinanzierung der Hypothek. Die Refinanzierung ist jedoch davon bedingt, dass man einen neuen Mieter findet. Es ist deshalb eine Voraussetzung des Fortbestandes, dass man einen neuen Mieter für die leeren Mieträume findet, und dass eine neue Vereinbarung über die 1. Hypothek getroffen wird.

Die Finanzierung der zweiten Hypothek wurde im Geschäftsjahr von der Finansiell Stabilitet A/S auf die LMN Finance Limited übertragen. Die Gesellschaft erwartet, dass LMN die eingegangenen Darlehensverträge einhält und dass das Engagement mit unveränderten Bedingungen fortgesetzt wird.

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 Finanzierträge 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, kontorholdskosten 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 rentekostninger, 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

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung von Finanzanlagen 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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

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.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden als die beste Schätzung der Aufwendungen erfasst und bewertet, die für die Abwicklung der Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag erforderlich sind. Rückstellungen, die voraussichtlich nach mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag verfallen werden, werden mit ihrem abgezinnten Wert bewertet.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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>	2	6.479.950	6.461
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(742.721)	(303)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(54.694)	0
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>5.682.535</u>	<u>6.158</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	646	3
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(3.158.516)	(3.337)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u>2.524.665</u>	<u>2.824</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(28.798.097)	320
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		1.192	(188)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u>(26.272.240)</u>	<u>2.956</u>
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		<u>(26.272.240)</u>	<u>2.956</u>
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(26.272.240)	2.956
		<u>(26.272.240)</u>	<u>2.956</u>

Balance pr. 31.12.2013*Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	DKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		64.158.580	92.957
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	64.158.580	92.957
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		64.158.580	92.957
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		98.371	30
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		98.371	30
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		1.643.873	809
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		1.742.244	839
Aktiver <i>Aktiva</i>		65.900.824	93.796

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>	8	33.000.000	33.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(16.007.857)	(17.995)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(10.269.201)	16.003
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>6.722.942</u>	<u>31.008</u>
Andre hensatte forpligtelser <i>Sonstige Rückstellungen</i>	9	575.804	716
Hensatte forpligtelser <i>Rückstellungen</i>		<u>575.804</u>	<u>716</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		49.210.433	51.004
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		6.857.206	7.749
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.293	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	10	<u>56.198.932</u>	<u>58.884</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	10	1.946.473	2.718
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	11	456.673	470
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>2.403.146</u>	<u>3.188</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>58.602.078</u>	<u>62.072</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>65.900.824</u>	<u>93.796</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013*Egenkapitalveränderungsrechnung 2013*

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført over- skud eller un- derskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Un- ternehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Egenkapital Jahresanfang</i>	33.000.000	(17.995.000)	16.003.039	31.008.039
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Egenkapital erfasste Posten</i>	0	1.987.143	0	1.987.143
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	(26.272.240)	(26.272.240)
Egenkapital ultimo <i>Egenkapital Jahresende</i>	33.000.000	(16.007.857)	(10.269.201)	6.722.942

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen har selskabets største lejer opsagt sit lejemål til ultimo 2013. Samtidig forfalder selskabets 1. prioritetslån medio 2014. Selskabet arbejder på at finde en ny lejer og forventer herefter at kunne opnå en aftale om refinansiering af 1. prioritetslånet. Det vil være afgørende for selskabets fortsatte drift at der findes en ny lejer til det tomme lejemål og at der opnås en aftale om refinansiering af lånet.

Wie im Lagebericht erörtert, hat der wesentlichste Mieter seinen Mietvertrag Ende 2013 gekündigt. Außerdem wird die 1. Hypothek der Gesellschaft fällig Mitte 2014. Die Gesellschaft arbeitet daran, einen neuen Mieter zu finden und erwartet, dass man danach eine Vereinbarung über die Refinanzierung der 1. Hypothek treffen kann. Es ist eine Voraussetzung des Fortbestandes, dass ein neuer Mieter für die leeren Mieträume gefunden wird und dass eine Vereinbarung über die Refinanzierung der 1. Hypothek getroffen wird.

2. Nettoomsætning

2. Umsatzerlöse

	2013	2012
	DKK	TDKK
Huslejeindtægt	6.479.950	6.461
<i>Mieteinnahme</i>	6.479.950	6.461

Noter

Anhang

3. Andre eksterne omkostninger

3. Andere externe Aufwendungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Administrationsvederlag, Danmark	146.457	144
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administration, ekstra	3.000	0
<i>Verwaltung, extra</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	114.916	115
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
AM honorar	30.000	0
<i>AM honorar</i>		
Ejendomscontrolling	16.203	0
<i>Immobiliencontrolling</i>		
Udlejningsomkostninger	373.183	0
<i>Vermietungskosten</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Advokat	9.625	2
<i>Anwalt</i>		
Revision	31.200	31
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	7.654	0
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	6.271	7
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
	742.721	303

4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	2013	2012
	DKK	TDKK
Konsulentassistance	43.507	0
<i>Konsulentenbeistand</i>		
Øvrige driftsomkostninger	11.187	0
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	54.694	0

Noter*Anhang*

	2013	2012
	DKK	TDKK
5. Andre finansielle indtægter		
<i>5. Sonstige Finanzerträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt	46	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Øvrige finansielle indtægter	600	3
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	646	3

6. Andre finansielle omkostninger*6. Sonstige Finanzaufwendungen*

	2013	2012
	DKK	TDKK
Renter af prioritetslån	2.248.345	2.317
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	541.369	676
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	360.589	336
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.322	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	1.891	2
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	3.158.516	3.337

Noter

Anhang

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>
	DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	85.961.000
Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	85.961.000
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	6.995.677
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	(28.798.097)
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	(21.802.420)
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i>	64.158.580

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 9,18 %.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 10.900.000 EUR tillagt købsomkostninger på 4.756.000 DKK

Die Bewertung der Liegenschaft gleicht einem Ertrag von 9,18 %.

Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.

Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 10.900.000 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 4.756.000 DKK.

Noter

Anhang

	Antal <i>Anzahl</i>	Pålydende værdi <i>Stückelung</i> DKK	Nominel værdi <i>Nenn- wert</i> DKK
8. Virksomhedskapital			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeinlagen</i>	100	33.000,00	33.000.000
	100		33.000.000

	2013
	DKK
Egenkapital 31.12.2013	6.722.942
<i>Eigenkapital 31.12.2013</i>	
Forrentet kapitalindskud	(5.917.143)
<i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>	
Egenkapital, uden kapitalindskud	805.799
<i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>	
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud	80.580
<i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>	
Resthæftelse 31.12.2013	16.007.857
<i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>	

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:

4 hæftelser á	2.192.500
<i>4 Verbindlichkeiten von</i>	
1 hæftelse á	1.754.000
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	
1 hæftelse á	1.534.750
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	
1 hæftelse á	1.345.001
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	
1 hæftelse á	1.096.250
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	
1 hæftelse á	835.357
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	
1 hæftelse á	672.499
<i>1 Verbindlichkeit von</i>	

Noter

Anhang

9. Andre hensatte forpligtelser

9. Sonstige Rückstellungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Hensættelse til vedligeholdelse 01.01.2013	716.844	742
<i>Rückstellung für Instandhaltung 01.01.2013</i>		
Anvendt i året	(141.040)	(26)
<i>Im Jahr entnommen</i>		
	575.804	716

	Forfald inden for 12 måneder 2012	Forfald inden for 12 måneder 2013	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	<i>Nach 12 Monaten fällig</i>	<i>Restverbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
	TDKK	DKK	DKK	DKK
10. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>10. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.718	1.792.764	49.210.433	41.287.379
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>				
Bankgæld	1.000	153.709	6.857.206	771.227
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>				
Anden gæld	0	0	131.293	0
<i>Andere Verbindlichkeiten</i>				
	2.718	1.946.473	56.198.932	42.058.606

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2014, hvorefter det skal genforhandles.

Der Hypothekenkredit der Gesellschaft hat einen Festzins und eine feste Laufzeit.

Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2014 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.

Noter

Anhang

	<u>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>TDKK</u>
11. Anden gæld		
<i>11. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	103.035	107
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	0	332
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	353.638	31
	<u>456.673</u>	<u>470</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.158.580 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.

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

Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 64.158.580 DKK.

Die restliche Haftung der Kommanditisten wurde als Sicherheit für der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten geleistet.