
K/S Frankfurt, Victor- Slotosch-Strasse

Årsrapport for 2012

Geschäftsbericht 2012

CVR-nr. 28 29 22 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 8 /5 2013

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 8 /5 2013
vorgelegt und genehmigt.*

Thomas Birkedal
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæring 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabsoplysninger 5
Informationen über die Gesellschaft

Beretning 6
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 10
Anhang zum Geschäftsbericht

Regnskabspraksis 18
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 8. maj 2013
Holstebro, 8. Mai 2013

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Thomas Birkedahl

Thorben Nielsen Dahl

Flemming Sonnenes

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

An die Komplementärin und die Kommanditisten der K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein internes Kontrollsystem verantwortlich, das die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehlaussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern, notwendig finden.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlageaudit opinion Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 8. maj 2013

Herning, 8. Mai 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Aussagen zum Lagebericht

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Staatlich autorisierter Revisor

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 29 22 52
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Holstebro
Sitz:

Komplementar
Komplementärin

Kompl. selskabet Frankfurt ApS

**Komplementarselskabets
bestyrelse**
Komplementärgesellschaft

Thomas Birkedahl
Thorben Nielsen Dahl
Flemming Sonnenes

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
DK-7400 Herning

Beretning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Victor-Slotosch-Strasse 11, D-60388 Frankfurt, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 2.318.398, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 7.379.837.

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmoblie in Victor-Slotosch-Strasse 11, D-60388 Frankfurt sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr for 2012 weist einen Verlust von DKK 2.318.398 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 weist ein Eigenkapital von DKK 7.379.837 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.258.699	2.371.019
Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	-2.844.916	0
Bruttotab efter værdireguleringer Bruttogewinn nach Wertberichtigungen		-586.217	2.371.019
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	21	126
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-1.732.202	-1.670.937
Årets resultat Jahresergebnis		-2.318.398	700.208

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-2.318.398	700.208
		-2.318.398	700.208

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		40.659.179	41.730.900
Materielle anlægsaktiver	5	40.659.179	41.730.900
<i>Sachanlagen</i>			
Anlægsaktiver		40.659.179	41.730.900
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		196.851	52.373
Tilgodehavender		196.851	52.373
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		343.343	195.753
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		540.194	248.126
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		41.199.373	41.979.026
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		6.635.440	5.940.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		744.397	3.035.362
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	7.379.837	8.975.362
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		22.813.501	22.306.437
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		8.641.957	9.113.054
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		149.960	156.022
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	31.605.418	31.575.513
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	7	1.204.019	1.143.781
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	555.000	184.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		186.950	46.197
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	7	268.149	54.173
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		2.214.118	1.428.151
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		33.819.536	33.003.664
Passiver <i>Passiva</i>		41.199.373	41.979.026
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

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

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i CorealCredit på samlet EUR 3,014 mio. med en fast rente på 4,79% og en restløbetid på 2,5 år. Endvidere har selskabet en kassekredit hos FS med et indestående på DKK 0,252 mio. kr. og en bankgæld på DKK 9,197 mio. kr. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 6,75% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 5 illustriert.

Sonderisiken:

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Betriebs- und Marktrisiken

Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat ein Darlehen in Kreissparkasse in Höhe von EUR 3.014 Mill. mit einem Festzins von 4,79% und eine Restlaufzeit von 2,5 Jahren. Ferner hat die Gesellschaft ein Kontokorrent bei FS Bank in Höhe von DKK 8.945 Mill. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Sonstige Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>	-1.216.079	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten</i>	-1.628.837	0
	-2.844.916	0
3 Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	21	126
	21	126
4 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	1.729.751	1.669.333
Kursreguleringer omkostninger <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	2.451	1.604
	1.732.202	1.670.937
5 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>		41.844.288
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>		41.844.288

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-113.388
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	147.070
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	-1.218.791
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-1.185.109
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	40.659.179

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jævnfør nedenfor.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2012 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch verwendet worden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,50	6,75	7,00
Ertragsprozent			
Dagsværdi	42.225.864	40.659.179	39.241.704
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	1.566.685	0	-1.417.475
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

6 Egenkapital

Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	5.940.000	3.035.362	8.975.362
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	27.433	27.433
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	695.440	0	695.440
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-2.318.398	-2.318.398
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	6.635.440	744.397	7.379.837

Stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt DKK 200.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 80 Aktien zum Nennwert von DKK 200.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	22.813.501	22.306.437
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	22.813.501	22.306.437
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	1.204.019	1.143.781
	24.017.520	23.450.218
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	0	5.793.000
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	8.641.957	3.320.054
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	8.641.957	9.113.054
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	555.000	184.000
	9.196.957	9.297.054
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	149.960	156.022
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	149.960	156.022
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	0	0
Øvrig kortfristet gæld <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	268.149	54.173
	418.109	210.195

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi på <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	40.659.179	41.730.900
Der er stillet sikkerhed i form af primær transport i selskabets huslejeindtægter <i>Sicherheit in der Form von primärer Abtretung der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	40.659.179	41.730.900
Der er stillet sikkerhed i form af transport i kommanditisternes resthæftelser. <i>Sicherheit in der Form von Abtretung der restlichen Haftung der Kommanditisten ist geleistet worden.</i>		
Der er stillet sikkerhed i form af sekundær transport i selskabets huslejeindtægter. <i>Sicherheit in der Form von sekundärer Abtretung der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden.</i>		

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraxis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Frankfurt, Victor-Slotosch-Strasse für das Jahr 2012 ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B mit Wahl von einzelnen Regelungen aus Berichterstattungs-kategorie C aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 ist in DKK erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

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

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtighederne samt andre monetære poster i fremmed valuta, der på bilanzstichtag ikke er afregnet, måles til kursen på bilanzstichtag. Forskellen mellem kursen på bilanzstichtag og kursen på tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst, vgl. aber des Abschnitts über bilanzielle Absicherung.

In Fremdwärung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden bei der Erstbewertung zu Anschaffungskosten und in den Folgebewertungen zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst. Positive und negative beizulegende Zeitwerte derivativer Finanzinstrumente werden als "Sonstige Forderungen" beziehungsweise "Sonstige Verbindlichkeiten" klassifiziert.

Eine Änderung des beizulegenden Zeitwerts derivativer Finanzinstrumente wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass das derivative Finanzinstrument als Absicherung klassifiziert ist und die Kriterien für bilanzielle Absicherung erfüllt.

Gewinn- og Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse umfassen Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet.

Bei der Folgerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grund Diskontmodelle stattgefunden hat.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2012 bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt. Die Berechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr um durch vereinzelte Ergebnisse gekennzeichnete Schwankungen berichtigt. Der Normalertrag wird mit einem individuell festgelegten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen Schätzer erstellten Feststellung.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesentlichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

Eigenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.