

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII

CVR-nr. 30353803

Identifikationsnummer 30353803

Årsrapport 2014

Geschäftsbericht 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23.03.2015

Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 23.03.2015

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 2014 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</i>	12
Balance pr. 31.12.2014 / <i>Bilanz zum 31.12.2014</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2014 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014</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 XII
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30353803
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen, formand
Ib Dybdahl Christoffersen
Palle Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

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

*Gesellschaftsregister-Nr.: 30353803
Sitz: Kopenhagen, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2014 - 31.12.2014*

Aufsichtsrat

*Jan Robert Christoffersen, Vorsitzender
Ib Dybdahl Christoffersen
Palle Andersen*

Abschlussprüfer

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Kopenhagen C*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.03.2015
Kopenhagen, 23.03.2015

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Jan Robert Christoffersen
formand
Vorsitzender

Ib Dybdahl Christoffersen

Palle Andersen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 beschlossen und genehmigt.

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

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2014 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

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 XII

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigner der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII

Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über 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 die 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 Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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 der indgås en aftale med långiverne eller at ejendommen sælges. En sådan aftale er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 eine Vereinbarung mit der Kreditgeber gemacht wird, oder dass die Ligenschaft Verkauft wird. Eine solche Vereinbarung ist unseres Erachtens nicht wahrscheinlich. Aufgrund der Bedeutung der Einwendung zur Voraussetzung des Fortbestandes, erteilen wir deswegen einen Versagungsvermerk.

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 31.12.2014 und der Finanz- und Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses durchgeführten handlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.

Den uafhængige revisors erklæring

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

København, den 23.03.2015
Kopenhagen, 23.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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 Alsfeld og Kassel

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII, indeholder supermarkedsejendomme i byerne Alsfeld og Kassel.

Et af selskabets større lejemål er blevet opsagt og genudlejet til en lavere leje. Med de nuværende lejeindtægter vil selskabet fremover ikke kunne servicere långiverne. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiverne og arbejder sideløbende på et salg af ejendommen. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om belåningen af selskabets ejendom eller et salg af ejendommen.

Årets resultat på (13.091) t.kr. er ikke tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2014 påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom på (13.298) t.kr.

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

Kommanditisterne har i 2014 indbetalt den fulde resthæftelse med i alt 9.091 t.kr.

Lagebericht

Haupttätigkeit

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

Geschäftsentwicklung

K/S Asschenfeldt, Tyskland Super XII, umfasst die Supermarkt-Liegenschaft in die Städte Alsfeld und Kassel.

Eine der grösseren Mietverhältnisse der Gesellschaft ist beendet und ist zu eine Niedriger Miete Wiedervermietet. Die Aktuelle Mieteinkünfte können die Kreditgebern nicht Servizieren. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit den Kreditgebern in Verhandlungen und arbeitet parallel damit auf einem Verkauf der Liegenschaft. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die Beleihung der Immobilie der Gesellschaft oder ein Verkauf des Liegenschaftes ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten

Das Jahresergebnis von (13.091) TDKK ist nicht zufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2014 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft auf (13.298) TDKK beeinflusst.

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

Die Kommanditisten haben 2014 die gesamte Restverbindlichkeit von insgesamt 9.091 TDKK einbezahlt.

Ledelsesberetning

Lagebericht

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Årsregnskaberet 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 Geschäftsjahr betreffenden 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, 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 renteindtægter fra gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfälle in Fremdwährung 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 2014*Gewinn- und Verlustrechnung 2014*

	Note	2014	2013
	<i>Anhang</i>	DKK	DKKT
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	2.181.523	2.268
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(306.504)	(248)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(201.612)	(122)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		1.673.407	1.898
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	9.205	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(1.515.768)	(1.626)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		166.844	272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(13.297.722)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		39.989	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		(13.090.889)	272
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		(13.090.889)	272
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(13.090.889)	272
		(13.090.889)	272

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		17.353.087	30.651
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	<u>17.353.087</u>	<u>30.651</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		<u>17.353.087</u>	<u>30.651</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		818.518	68
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		<u>818.518</u>	<u>68</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		<u>174.453</u>	<u>377</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		<u>992.971</u>	<u>445</u>
Aktiver <i>Aktiva</i>		<u>18.346.058</u>	<u>31.096</u>

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	15.000.000	15.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(2.608.391)	(6.389)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(14.771.436)	(1.681)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>(2.379.827)</u>	<u>6.930</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		16.858.681	17.553
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		2.720.306	5.291
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.370	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	9	<u>19.710.357</u>	<u>22.975</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	9	958.757	1.115
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	10	56.771	76
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>1.015.528</u>	<u>1.191</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>20.725.885</u>	<u>24.166</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>18.346.058</u>	<u>31.096</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Eventualforpligtelser <i>Eventualverpflichtungen</i>	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

Egenkapitalopgørelse for 2014*Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014*

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Unter- nehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	15.000.000	(6.388.925)	(1.680.547)	6.930.528
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	3.780.534	0	3.780.534
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	(13.090.889)	(13.090.889)
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	15.000.000	(2.608.391)	(14.771.436)	(2.379.827)

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen er et af selskabets større lejemål er blevet opsagt og genudlejet til en lave-re leje. Med de nuværende lejeindtægter vil selskabet fremover ikke kunne servicere långiverne. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiverne og arbejder sideløbende på et salg af ejendommen. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om belåningen af selskabets ejendom eller et salg af ejendommen.

Wie im Lagebericht erörtert, ist eine der grösseren Mietverhältnisse der Gesellschaft ist beendet und ist zu eine Niedriger Miete Wiedervermietet. Die Aktuelle Mieteinkünfte können die Kreditgebern nicht Servizieren. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit den Kreditgebern in Verhandlungen und arbeitet parallel damit auf einem Verkauf der Liegenschaft. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die Beleihung der Immobilie der Gesellschaft oder ein Verkauf des Liegenschaftes ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten

2. Nettoomsætning

2. Umsatzerlöse

	2014	2013
	DKK	DKKT
Huslejeindtægt	2.170.305	2.284
<i>Mieteinnahme</i>		
Grundleje	(2.977)	0
<i>Wegen Miete</i>		
Huslejetab tilbageførsel	14.195	(16)
<i>Verlust, Mieter Umkehrung</i>		
	2.181.523	2.268

Noter*Anhang***3. Andre eksterne omkostninger***3. Andere externe Aufwendungen*

	2014	2013
	DKK	DKKT
Administrationsvederlag, Danmark <i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>	84.463	83
Administration, ekstra <i>Verwaltung, extra</i>	0	3
Administrationsvederlag, Tyskland <i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>	55.869	57
AM Honorar <i>AM Honorar</i>	57.643	4
Ejendomscontrolling <i>Immobiliencontrolling</i>	11.597	6
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung</i>	4.249	4
Bestyrelshonorar <i>Aufsichtsratsvergütung</i>	26.000	26
Advokat <i>Anwalt</i>	6.783	28
Revision <i>Abschlussprüfung</i>	50.150	31
Rejseomkostninger <i>Reisekosten</i>	191	0
Bankgebyrer <i>Gebühren an Kreditinstitute</i>	4.360	6
Diverse <i>Sonstige</i>	5.199	0
	306.504	248

Noter

Anhang

4. Ejendomsomkostninger*4. Liegenschaftskosten*

	2014	2013
	DKK	DKKT
Forsikring	26.314	24
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	78.590	70
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	74.771	22
<i>Instandhaltung</i>		
Øvrige driftsomkostninger	21.937	6
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	201.612	122

5. Andre finansielle indtægter*5. Sonstige Finanzerträge*

	2014	2013
	DKK	DKKT
Øvrige finansielle indtægter	9.205	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	9.205	0

6. Andre finansielle omkostninger*6. Sonstige Finanzaufwendungen*

	2014	2013
	DKK	DKKT
Renter af prioritetslån	981.596	1.015
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	360.561	410
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	166.525	195
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.330	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	756	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	1.515.768	1.626

Noter

Anhang

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>
	DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo	30.854.307
<i>Anschaftungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
Kostpris ultimo	30.854.307
<i>Anschaftungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	(203.498)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	(13.297.722)
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
Dagsværdireguleringer ultimo	(13.501.220)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.353.087
<i>Buchwert Jahresende</i>	

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 11,09%.

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

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 3.813.375 EUR tillagt købsomkostninger på 2.444.666 DKK

Die Bewertung der Liegenschaft gleicht einem Ertrag von 11,09%.

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

Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 3.813.375 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 2.444.666 DKK.

Noter*Anhang*

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
	<i>Anzahl</i>	<i>Stückelung</i>	<i>Nenn- wert</i>
		DKK	DKK
8. Virksomhedskapital			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter	100	15.000,00	15.000.000
<i>Kommanditeteinlagen</i>			
	100		15.000.000
			2014
			DKK
Egenkapital 31.12.2014			(2.379.827)
<i>Eigenkapital 31.12.2014</i>			
Forrentet kapitalindskud			0
<i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>			
Egenkapital, uden kapitalindskud			(2.379.827)
<i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>			
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			(237.983)
<i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			
Restancer 31.12.2014			2.608.391
<i>Rückstände 31.12.2014</i>			
Resthæftelse 31.12.2014			0
<i>Restverbindlichkeit 31.12.2014</i>			

Noter

Anhang

	Forfald inden for 12 måneder 2013 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	Forfald inden for 12 måneder 2014 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2014</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	Restgæld efter 5 år <i>Restverbindlichkei- ten nach 5 Jahren</i>
	DKKT	DKK	DKK	DKK
9. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>9. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	621	655.012	16.858.681	13.852.384
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	494	303.745	2.720.306	1.303.202
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.370	0
	1.115	958.757	19.710.357	15.155.586

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2017, hvorefter det skal genforhandles

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

Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2017 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.

	2014	2013
	DKK	DKKT
10. Anden gæld		
<i>10. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	22.482	35
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	34.289	41
	56.771	76

Noter

Anhang

11. Eventualforpligtelser

11.1. Eventualverpflichtungen

Selskabet er blevet stævnet af en tidligere investor med et krav på 145 t.kr. i forbindelse med tvangsindløsning af investorens anpart. Selskabet har afvist kravet.

Die Gesellschaft ist von einem ehemaligen Investor mit dem Erfordernis 145 TDKK zu zahlen verklagt, in Verbindung mit der Zwangsübertragung seiner Kommanditanteile. Die Gesellschaft hat das Anspruch abgelehnt.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12.1. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.353.087 kr.

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

Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 17.353.087 DKK.