

## **K/S Karolinenstrasse, Hof**

**CVR nr. 28 29 14 93**

### **Årsrapport 2013** *Geschäftsbericht 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
Freitag, 20. Juni 2014

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 20. Juni 2014  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Hugo Steen Berthelsen**  
*Dirigent/Versammlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

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

*Informationen über die Gesellschaft*

### Påtegninger

*Erklärungen*

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

*Bericht der Unternehmensleitung*

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

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Lagebericht*

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

*Lagebericht*

### Årsregnskab 1. Januar - 31. Dezember

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
-------------------------------	------

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	12
------------------------	----

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	13-14
--------------	-------

*Bilanz*

Noter.....	15-22
------------	-------

*Anhang*

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

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

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

K/S Karolinenstrasse, Hof  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 28 29 14 93  
*CVR-Nr.:*  
Stiftet: Dienstag, 7. Dezember 2004  
*Gegründet:* 7. Dezember 2004  
Hjemsted: Aalborg  
*Sitz:*  
Regnskabsår: 1. Januar - 31. Dezember  
*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

**Bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Hugo Steen Berthelsen, formand/Vorsitzender  
Martin Michael Kristensen

**Komplementar**  
*Komplementär*

HOF 2004 Aps  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

**Revision**  
*Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Karolinenstrasse, Hof. Ledelsen erklærer:

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

*Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Karolinenstrasse, Hof für das Jahr 2013. Der Aufsichtsrat erklärt:*

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den Donnerstag, 19. Juni 2014

*Aalborg, 19. Juni 2014*

Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

---

Hugo Steen Berthelsen  
Formand/*Vorsitzender*

---

Martin Michael Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

**Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Karolinenstrasse, Hof**

**An den Komplementär und die  
Kommanditisten der K/S Karolinenstrasse,  
Hof**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karolinenstrasse, Hof for regnskabsåret 1. Januar - 31. Dezember 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

## **VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS**

*Wir haben den Jahresabschluss der K/S Karolinenstrasse, Hof für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

### **Die Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss**

*Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.*

### **Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

*Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage einer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Aufgrund des in der Grundlage der fehlenden Schlussfolgerung beschriebenen Verhältnisses, können wir keine ausreichenden und geeigneten Prüfungsnachweise zur Schaffung der Grundlage einer Schlussfolgerung erlangen.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **Forbehold**

### *Grundlag for manglende konklusion*

Dagsværdien af selskabets ejendom er af selskabets ledelse fastsat til TDKK 72.265. Dagsværdien er ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, hvorfor vi ikke har grundlag for at vurdere denne. Som følge heraf tager vi derfor forbehold for den indregnede værdi af selskabets ejendom.

Vi tager forbehold for, at årsregnskabet ikke er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og bogføringsloven, eftersom selskabets 1. prioritetslångiver i efteråret 2013 tog selskabets ejendom under tvangsforvaltning, hvorefter selskabets ledelse ikke har modtaget bogføringsmateriale, inkl. opgørelse af likvide midler mv. og selskabets årsregnskab derfor delvist er baseret på skøn.

Der er betydelig usikkerhed omkring selskabets evne til fortsat drift, idet selskabets 1. prioritetslån hos Berlin Hyp AG og 2. prioritetslån hos Jyske Bank A/S er udløbet. Prioritetsbankerne har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånene. Usikkerheden omkring finansieringssituationen medfører betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften og dermed værdiansættelsen af selskabets ejendom ved et evt. tvangssalg. Vi har ikke grundlag for at vurdere selskabets muligheder for at opnå refinansiering og/eller gældseftergivelse, samt kommanditisternes evne til at indbetale tilstrækkelige investorindskud i 2014, der er nødvendige for at sikre selskabets fortsatte drift. Vi tager derfor forbehold for selskabets fortsatte drift.

Som følge af manglende dokumentation for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2012 tog vi forbehold herfor i årsrapporten for 2012, hvorfor vi tager forbehold for dette forholds indvirkning på sammenligningstal for 2012.

## **Einschränkung**

### *Grundlage der fehlenden Schlussfolgerung*

*Der Tageswert der Immobilie der Gesellschaft ist von den gesetzlichen Vertretern auf TDKK 72.265 festgelegt. Der Tageswert ist weder glaubhaft dargestellt noch nachgewiesen, weshalb keine Grundlage für eine Bewertung der Immobilie besteht. Infolge hierfür machen wir deshalb Vorbehalt für den einkalkulierten Wert der Immobilie der Gesellschaft.*

*Wir machen Vorbehalt dafür, dass der Jahresabschluss nicht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse und dem Buchhaltungsgesetz vorgelegt ist, da der erstrangige Darlehensgeber der Gesellschaft im Herbst 2013 die Immobilie der Gesellschaft in Zwangsverwaltung genommen hat, wonach die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft kein Buchhaltungsmaterial, einschliesslich Berechnung der liquiden Mitteln u.a.m. erhalten hat, und der Jahresabschluss der Gesellschaft daher teilweise auf Schätzungen basiert ist.*

*Es besteht eine bedeutende Unsicherheit bezüglich der Fähigkeit der Gesellschaft den Betrieb fortzusetzen, da das erstrangige Darlehen bei Berlin Hyp AG und das zweitrangige Darlehen bei Jyske Bank A/S abgelaufen ist. Beide Banken haben bekannt gegeben, dass sie nicht wünschen die Darlehen zu verlängern. Die Unsicherheiten bezüglich der Finanzierungssituation führen wesentliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Fähigkeit der Gesellschaft den Betrieb fortzusetzen und damit die Bewertung der Immobilie der Gesellschaft bei einem eventuellen Zwangsverkauf mit sich. Wir haben keine Grundlage für eine Beurteilung der Möglichkeiten der Gesellschaft eine Refinanzierung und/oder einen Schuldertilgang zu erreichen, hierunter die Fähigkeit der Kommanditisten genügend Gesellschaftereinlagen in 2014 einzuzahlen, die für den weiteren Betrieb der Gesellschaft notwendig sind. Wir machen deshalb Vorbehalt bezüglich des weiteren Betriebes der Gesellschaft.*

*Infolge der fehlenden Dokumentation für die Bewertung der Immobilie der Gesellschaft per 31. Dezember 2012 machten wir hierfür Vorbehalt im Jahresbericht für 2012, weshalb wir Vorbehalt für diese jeweiligen Einwirkungen auf die Vergleichszahlen für 2012 machen.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

## **Fehlende Schlussfolgerung**

*Als Folge der Wesentlichkeit der Sachverhalte, die in unserer Grundlage zur fehlenden Schlussfolgerung beschrieben wurden, waren wir nicht im Stande einen ausreichenden und geeigneten Prüfungsnachweis als Grundlage unserer Konklusion zu erreichen. Wir können daher keine Konklusion zum Jahresabschluss ausdrücken.*

## **ERKLÄRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med bogføringsloven ikke har dokumenteret alle registreringer ved underliggende bilag, ligesom bogføringen og transaktionssporet ikke er fuldstændigt for 2013, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## **ERKLÄRUNGEN ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN**

### **Ergänzende Angaben über sonstige Sachverhalte**

*Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gesellschaft in Widerspruch mit dem dänischen Buchhaltungsgesetz nicht alle Registrierungen durch zugrunde liegende Belege dokumentiert hat, ebenso sind Buchführung und Transaktionen von Belegen für 2013 nicht vollständig, wodurch die gesetzlichen Vertreter haftbar werden können.*

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

## **Erklärungen über den Bericht des Vorstandes**

*Wie es aus der fehlenden Schlussfolgerung hervorgeht, waren wir nicht in der Lage ausreichende und geeignete Beweise als Grundlage für die Formulierung einer Schlussfolgerung zum Jahresabschluss zu erreichen. Wir haben den Bericht des Vorstandes nicht gelesen um festzustellen, ob die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind. Wir können daher keine Erklärung über den Lagebericht abgeben.*

Aalborg, den Donnerstag, 19. Juni 2014

*Aalborg, 19. Juni 2014*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Mark Philip Beer  
Statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret 2013 været næsten fuldt udlejet. Årets resultat er lidt dårligere end forventet.

Da det ikke lykkedes at opnå refinansiering af det udløbne 1. prioritetslån i 2013, valgte långiveren i efteråret at sætte ejendommen under tvangsforvaltning. Dette har medført at selskabet ikke har fuld indsigt i driften for årets sidste par måneder, som derfor er anslået ud fra historiske tal.

Der arbejdes på at opnå en refinansiering i løbet af 2. halvår 2014, så selskabet igen kan få fuld kontrol over ejendommen.

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

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

## Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2013, fast vollständig vermietet. Das Jahresergebnis ist ein bisschen schlechter als erwartet.

Da es nicht möglich war eine Refinanzierung des abgelaufenen erstrangigen Darlehens in 2013 zu erreichen, hat der Darlehensgeber im Herbst die Immobilien in Zwangsverwaltung gegeben. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft in den letzten Monaten des Jahres keine volle Einsicht in den Betrieb hatte, welcher daher auf Basis von historischen Zahlen veranschlagt wurde.

Es wird daran gearbeitet eine Refinanzierung im Laufe des zweiten Halbjahres 2014 zu erreichen, so dass die Gesellschaft wieder volle Kontrolle über die Immobilie bekommen kann.

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

## Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung des Geschäftsjahres eingetreten sind

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Karolinenstrasse, Hof for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*Der Jahresbericht für K/S Karolinenstrasse, Hof für 2013 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

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

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

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

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

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

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

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.

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

# Anvendt regnskabspraksis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Generell

*Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.*

### Fair Value-Bewertung von Immobilien

*Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.*

### Steuern

*Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.*

# Anvendt regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Bilanz

#### Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wobei positive Nettoberichtigungen, zuzüglich/abzüglich Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten, auf das Eigenkapital unter "Rückstellung für beizulegenden Zeitwert der Finanzanlagen" gebunden/ausgewiesen werden. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich.

Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.

Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Erlöse oder Verluste durch Veräußerung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

#### Forderungen

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

#### Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

# Anvendt regnskabspraksis

## *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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

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

### **Verbindlichkeiten**

*Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.*

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.*

### **Umrechnung von Fremdwährung**

*Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.*

*Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.*

*Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.*

*Anlagevermögen, das in Fremdwährung erworben wurde, wird zum Kurs des Anschaffungszeitpunktes bewertet.*

# Resultatopgørelse 1. Januar - 31. Dezember

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2013	2012
	Anhang	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>4.761.429</b>	<b>5.279.476</b>
<i>Bruttoverdienst</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>4.761.429</b>	<b>5.279.476</b>
<i>Ergebnis vor Finanzposten</i>			
Andre finansielle indtægter.....	2	27.095	24.136
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
Andre finansielle omkostninger.....	3	-4.526.344	-4.366.666
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>			
<b>Årets resultat</b> .....		<b>262.180</b>	<b>936.946</b>
<i>Jahresergebnis</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat.....		262.180	936.946
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt</b> .....		<b>262.180</b>	<b>936.946</b>
<i>Total</i>			

# Balance 31. Dezember

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2013</b> DKK	<b>2012</b> DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		72.265.000	72.265.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	<b>4</b>	<b>72.265.000</b>	<b>72.265.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>72.265.000</b>	<b>72.265.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		0	34.474
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		184.000	0
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		41.713	21.219
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>225.713</b>	<b>55.693</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>1.088.141</b>	<b>215.145</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>1.313.854</b>	<b>270.838</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>73.578.854</b>	<b>72.535.838</b>

# Balance 31. Dezember

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		10.024.000	9.124.000
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-20.611.737	-20.873.917
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>5</b>	<b>-10.587.737</b>	<b>-11.749.917</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	6	0	1.492.980
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>0</b>	<b>1.492.980</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	6	83.198.591	81.909.903
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>		12.119	0
Forudbetalt leje..... <i>Anzahlungen von Kunden</i>		39.182	146.869
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		892.916	723.338
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		23.783	12.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>84.166.591</b>	<b>82.792.775</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>84.166.591</b>	<b>84.285.755</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>73.578.854</b>	<b>72.535.838</b>
<b>Eventualposter mv.</b> ..... <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> ..... <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	8		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

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

Da det ikke lykkedes at opnå refinansiering af det udløbne 1. prioritetslån i 2013, valgte långiveren i efteråret at sætte ejendommen under tvangsforvaltning. Dette har medført at selskabet ikke har fuld indsigt i driften for årets sidste par måneder, som derfor er anslået ud fra historiske tal.

### **Uændret værdiansættelse af selskabets ejendom i 2013**

Selskabets ledelse har opretholdt sidste års vurdering af selskabets ejendom jf. nedenstående principper, eftersom de ikke vurderer, at der i indeværende år er forhold som ændrer væsentligt på denne værdiansættelse, men en generel fastholdelse af sidste års værdiansættelse medfører også en øget usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

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

*Da es nicht möglich war eine Refinanzierung des abgelaufenen erstrangigen Darlehens in 2013 zu erreichen, hat der Darlehensgeber im Herbst die Immobilien in Zwangsverwaltung gegeben. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft in den letzten Monaten des Jahres keine volle Einsicht in den Betrieb hatte, welcher daher auf Basis von historischen Zahlen veranschlagt wurde.*

### **Ungeænderte Bewertung der Immobilie der Gesellschaft in 2013**

*Die Geschäftsleitung hat die Bewertung der Immobilie der Gesellschaft vom letzten Jahr vgl. nebenerwähnte Grundsätze beibehalten, da sie nicht beurteilt, dass es in diesem Jahr Verhältnisse gibt, die diese Bewertung im Wesentlichen ändern, aber ein generelles Festhalten der Bewertung von letztem Jahr hat auch eine erhöhte Unsicherheit in Verbindung mit der Bewertung der Immobilie der Gesellschaft zur Folge.*

### **Bewertung des Immobilienwertes**

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten.*

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,50% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Der foreligger en ekstern vurderingsrapport på ejendommen, som angiver værdien til at være t.DKK 65.262. Det er imidlertid ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi på t.DKK 72.265 for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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

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

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 6,50% und wird jährlich vom Leitung der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

*Ein externes Gutachten der Immobilie liegt vor, das den Wert von TDKK 65.262 angibt. Die Unternehmensleitung schätzt allerdings, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie von TDKK 72.265 ein Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.*

*Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.*

*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.*

*Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.*

### **Unsicherheiten bei Going Concern**

*Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.*

# Noter

## Anhang

Selskabets egenkapital excl. resthæftelse er negativ, hvilket primært skyldes nedskrivning af dagsværdien af selskabets ejendom. Selskabets likviditetsmæssige situation er dog ikke påvirket heraf.

Selskabets 1. og 2. prioritetslån er udløbet, og långiverne har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånene. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalerne er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning på tilsvarende vilkår som de nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2014.

*Dass Eigenkapital der Gesellschaft, einschließlich dem nicht eingezahlten Teil des Eigenkapitales, ist per 31. Dezember 2013 negativ. Der weitere Betrieb der Gesellschaft ist von der Fähigkeit der Gesellschafter die Zahlungsverpflichtungen im Takt mit den jeweiligen Verfallsdaten zu erfüllen, sowie eine Wiederherstellung des Eigenkapitals durch zukünftige Gewinne.*

*Die 1. und 2. Hypothek ist ausgelaufen und die Darlehensgebern hat mitgeteilt, dass sie der Vereinbarung die Darlehensverträge nicht verlängern will. Eine Verlängerung oder Refinanzierung der Hypotheken sind eine Voraussetzung für den Fortbetrieb der Gesellschaft. Die Unternehmensleitung erwarten, dass eine Lösung unter den gleichen Bedingungen wie die heutigen Hypotheken gefunden werden kann und die Gesellschaft 2014 den Betrieb fortführen kann.*

# Noter

Anhang

	2013 DKK	2012 DKK
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Sonstige finansielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	27.095	24.136
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	<b>27.095</b>	<b>24.136</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Sonstige finansielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	4.526.344	4.366.666
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	<b>4.526.344</b>	<b>4.366.666</b>

## 4 Investeringsejendomme

### Investitionsimmobilien

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investitions- immobilien</i>
Kostpris 1. Januar 2013.....	94.681.060
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2013</i>	
Tilgang.....	0
<i>Zugang</i>	
<b>Kostpris 31. Dezember 2013.....</b>	<b>94.681.060</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. Januar 2013.....	-22.416.060
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2013</i>	
Årets værdireguleringer.....	0
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. Dezember 2013.....</b>	<b>-22.416.060</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2013</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. Dezember 2013.....</b>	<b>72.265.000</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2013</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,50
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. Dezember 2013 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2013 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:*

+0,5%	-5.233
-0,5%	6.105

# Noter

## Anhang

### 5 Egenkapital

#### Eigenkapital

	<b>1/1-13</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-13</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2013</i>	<i>Einlagen</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2013</i>
Kommanditkapital.....	25.000.000	0	0	25.000.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-15.876.000	900.000	0	-14.976.000
<i>Davon nicht geleistet</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>9.124.000</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>	<b>10.024.000</b>
<i>Kommanditkapital</i>				
Overført resultat.....	-20.873.917	0	262.180	-20.611.737
<i>Gewinnvortrag</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>-11.749.917</b>	<b>900.000</b>	<b>262.180</b>	<b>-10.587.737</b>
<i>Insgesamt</i>				

Der er udstedt 250 andele af DKK 100.000.

*250 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar HOF 2004 Aps der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft HOF 2004 Aps die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.*

# Noter

## Anhang

**2013**  
DKK

**2012**  
DKK

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Langfristige Verbindlichkeiten

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

*Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.*

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:*

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	1.492.980
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>1.492.980</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	83.198.591	81.909.903
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. Dezember 2013.....</b>	<b>83.198.591</b>	<b>83.402.883</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2013</i>		

### 7 Eventualposter mv.

#### Eventualverbindlichkeiten u.a.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 227.

#### Vertragliche Verpflichtungen

*Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2014 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 227.*

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Verpfündungen und Sicherheitsleistungen*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 6.043 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tEUR 9.700. Herudover har 1. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i lejeindtægter. Derudover har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution overfor Jyske Bank.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 6.043 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 TEUR 9.700 beträgt. Ausserdem hat die 1. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der Mieterträge. Darüber hinaus ist eine selbstschuldnerischen Bürgschaft von den Kommanditisten gegenüber Jyske Bank gestellt worden.*