

K/S German Retail A

CVR nr. 29 18 68 04

Årsrapport 2012

Geschäftsbericht 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. maj 2013

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 21. Mai 2013
vorgelegt und genehmigt.*

Jeppé Lyngé Larsén
Dirigént/Versámlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

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

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

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

Erklärung des Vorstandes

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-7
--	-----

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Bericht des Vorstandes

Ledelsesberetning.....	8
------------------------	---

Bericht des Vorstandes

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
-------------------------------	------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	13
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	14-15
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	16-22
------------	-------

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 German Retail A
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 18 68 04
CVR-Nr.:
Stiftet: 24. november 2005
Gegründet: 24. November 2005
Hjemsted: Aalborg
Sitz:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Jeppe Lynge Larsen, formand/Vorsitzender
Hugo Steen Berthelsen

Komplementar
Komplementär

Komplementarselskabet German Retail A 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

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapporten for 2012 for K/S German Retail A. Bestyrelsen erklærer:

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S German Retail A für das Jahr 2012. . Der Aufsichtsrat erklärt:

- 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 årsrapporten 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.
- *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 3. maj 2013

Aalborg, 3. Mai 2013

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Jeppe Lynge Larsen
Formand/*Vorsitzender*

Hugo Steen Berthelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S German Retail A**

**An den Komplementär und die
Kommanditisten der K/S German Retail A**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S German Retail A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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.

VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den Jahresabschluss der K/S German Retail A für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2012 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 unserer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Diese Normen und Anforderungen verlangen, dass wir ethischen Anforderungen genügen, sowie so planen und durchführen, dass wir ein hohes Maß an Sicherheit dafür erzielen, ob der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthält.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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, 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 med forbehold.

Eine Prüfung enthält die Ausführung von Prüfungshandlungen zum Erzielen von Prüfdokumentation für die im Jahresabschluss enthaltenen Beträge und Informationen. Die gewählten Prüfungshandlungen hängen von der Einschätzung des Prüfers ab, hierunter die Beurteilung der Risiken für im Jahresabschluss befindliche wesentliche fehlerhafte Information, ohne Rücksicht darauf, ob sie Veruntreuungen oder Fehlern zuzuordnen sind. Bei der Risikobewertung erwägt der Prüfer interne Kontrolle, die für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, relevant ist. Der damit verbundene Zweck besteht darin, Prüfungshandlungen zu gestalten, die den Umständen nach angemessen sind, aber nicht eine Schlussfolgerung über die Effizienz der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst ferner die Beurteilung, ob die von der Geschäftsleitung vorgenommene Wahl von angewandten Rechnungslegungspraxis passend ist, ob die rechnungsmäßigen Bewertungen der Geschäftsleitung angemessen sind, sowie eine Bewertung der gesamten Präsentation des Jahresabschlusses.

Nach unserer Überzeugung ist die erreichte Prüfdokumentation ausreichend und als Grundlage für unsere einschränkenden Schlussfolgerung geeignet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets 1. prioritetslån er udløbet den 28. marts 2013 og 1. prioritetsbanken har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånet. Usikkerheden omkring finansieringssituationen medfører betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften og dermed værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi har ikke grundlag for at vurdere selskabets muligheder for refinansiering af ejendommen, herunder kommanditisternes evne til at indbetale tilstrækkelige investorindskud i 2013, der er nødvendige for at sikre selskabets fortsatte drift. Vi tager derfor forbehold for selskabets fortsatte drift og værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorerer indbetalingsforpligtelser i takt med de forfalder. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Einschränkung

Grundlage der einschränkenden Schlussfolgerung

Die 1. Hypothek ist ausgelaufen am 28. März 2013 und der erstrangige Darlehensgeber hat mitgeteilt, dass er der Vereinbarung den Darlehensvertrag nicht verlängern will. Die Unsicherheit in Bezug auf die Finanzierung führt erhebliche Unsicherheit im Hinblick auf den Fortbetrieb der Gesellschaft und damit auf die Bewertung der Immobilie. Wir haben keine Grundlage für eine Beurteilung der Möglichkeiten der Gesellschaft, ihr Darlehen zu refinanzieren, hierunter die Fähigkeit der Investoren, die für den Fortbetrieb der Gesellschaft notwendige Investoreneinzahlungen im Jahre 2013 zu leisten. Wir machen deshalb Vorbehalt gegen den Fortbetrieb und die Bewertung der Immobilie der Gesellschaft.

Einschränkenden Schlussfolgerung

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss, abgesehen von den Auswirkungen der Sachverhalte, die in unserer Grundlage zur einschränkenden Konklusion beschrieben wurden, unter Beachtung der Bestimmungen des Jahresabschlussgesetzes ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2012.

Ergänzende Angaben über Sachverhalte im Jahresabschluss

Ohne dass dies unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir darauf aufmerksam, dass die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital hat und der weitere Betrieb davon abhängig ist, in wie weit die Anleger, die Möglichkeit haben die Zahlungsverpflichtungen in gleichem Masse wie diese fällig werden zu honorieren. Wir verweisen auf den Anhang 1, in dem die Unternehmensleitung über diese Unsicherheiten berichtet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

Aalborg, den 3. maj 2013

Aalborg, 3. Mai 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

ERKLÄRUNGEN ÜBER DEN BERICHT DES VORSTANDES

Wir haben den Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben in dem Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

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

Ejendommene har i regnskabsåret 2012 været næsten fuldt udlejede. Årets resultat excl. værdireguleringer er i overensstemmelse med forventningerne.

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 Immobilien war im Geschäftsjahr 2012 fast vollständig vermietet. Das Jahresergebnis ohne Berichtigungen zum beizulegende Zeitwert entspricht den Erwartungen

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

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

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

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S German Retail A for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraxis som sidste år.

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.

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Der Jahresbericht für K/S German Retail A für 2012 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

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

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.

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.

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.

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.

Bestimmte monetären Aktiva und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, wobei mit einer über die Laufzeit konstanten Rendite/Zinsen gerechnet wird. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nennwert/Rückzahlungsbetrag zeitanteilig bis zur Fälligkeit des Forderungs/Rückzahlungsbetrages ergebniswirksam hinzugerechnet bzw. davon abgezogen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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.

Der Bilanzwert der immateriellen und materiellen Anlagen wird jährlich geprüft, um zu bewerten, ob eine Indikation für eine Wertverringerung darüber hinaus, was bei normaler Abschreibung ausgedrückt ist, vorliegt. Wenn dies der Fall ist, wird eine Wertberichtigung auf einen niedrigeren Beschaffungswert vorgenommen.

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.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 anskaffessummen 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 salgsomkostninger 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.

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 Immobilie wird im Anschaffungsjahr nicht berichtet, da sie schätzungsweise dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich. Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.

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.

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. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		2.902.295	2.859.359
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	-6.058.263	-1.138.479
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		-3.155.968	1.720.880
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		946	1.391
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		-3.314.626	-3.435.876
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-6.469.648	-1.713.605
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-6.469.648	-1.713.605
I alt <i>Total</i>		-6.469.648	-1.713.605

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		35.760.000	42.837.500
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	3	35.760.000	42.837.500
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		35.760.000	42.837.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		8.646	13.879
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		425.000	323.000
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		42.428	35.708
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		476.074	372.587
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		1.485.498	1.663.075
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		1.961.572	2.035.662
Aktiver <i>Aktiva</i>		37.721.572	44.873.162

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2012	2011
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		7.867.508	6.167.508
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-24.047.547	-17.577.899
Egenkapital..... <i>Eigenkapital</i>	4	-16.180.039	-11.410.391
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeit an Hypothekenkredite</i>	5	19.614.978	20.487.500
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		19.614.978	20.487.500
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	5	33.041.622	33.536.920
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Beizulegenden Zeitwert Swap</i>		0	1.019.237
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		1.219.308	1.205.626
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		25.703	34.270
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		34.286.633	35.796.053
Gældsforpligtelser..... <i>Verbindlichkeiten</i>		53.901.611	56.283.553
Passiver..... <i>Passiva</i>		37.721.572	44.873.162
Eventualposter mv. <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	7		

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.

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.

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.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 8,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

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 anlægsnoter.

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.

Bewertung des Immobilienwertes

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

Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 8,50% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.

Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.

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 Sachanlagen.

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.

Usikkerhed ved going concern

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

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2012. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

Selskabets 1. prioritetslån udløb 28. marts 2013. 1. prioritetsbanken har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånet efter udløb. 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 det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2013.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2013 på TDKK 21.000.

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.

Dass Eigenkapital der Gesellschaft ist per 31. Dezember 2012 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. Hypothek läuft am 28. März 2013 aus. Der erstrangige Darlehensgeber hat mitgeteilt, dass er nach Ablauf der Vereinbarung den Darlehensvertrag 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 2013 den Betrieb fortführen kann.

Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2013 von TDKK 21.000 erwartet.

Noter

Anhang

	2012	2011
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-7.077.500	-2.000.717
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	1.019.237	862.238
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilien</i>		
	-6.058.263	-1.138.479

3 Materielle anlægsaktiver

Sachanlagen

	Grunde og bygninger <i>Grundstücke und Gebäude</i>
Kostpris 1. januar 2012.....	57.072.666
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2012</i>	
Kostpris 31. december 2012.....	57.072.666
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2012</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....	-14.235.166
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2012</i>	
Årets værdireguleringer.....	-7.077.500
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....	-21.312.666
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2012</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	35.760.000
<i>Buchwert 31. Dezember 2012</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.

	2012	2011
Anvendt afkastkrav i %.....	8,50	7,00
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-1.971
-0,5%	2.217

Noter

Anhang

4 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-12	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-12
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2012</i>	<i>Einlagen</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2012</i>
Kommanditkapital.....	30.000.000	0	0	30.000.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-23.832.492	1.700.000	0	-22.132.492
<i>Davon nicht geleistet</i>				
Indskud kommanditister.....	6.167.508	1.700.000	0	7.867.508
<i>Kommanditkapital</i>				
Overført resultat.....	-17.577.899	0	-6.469.648	-24.047.547
<i>Gewinnvortrag</i>				
I alt.....	-11.410.391	1.700.000	-6.469.648	-16.180.039
<i>Insgesamt</i>				

Der er udstedt 300 andele af DKK 100.000.

300 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet German Retail A 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 Komplementarselskabet German Retail A ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

Noter

Anhang

2012
DKK

2011
DKK

5 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	16.664.048
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	19.614.978	3.823.452
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	19.614.978	20.487.500
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	33.041.622	33.536.920
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	52.656.600	54.024.420
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2012</i>		

6 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2013. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 133.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2013 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 133.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 7.068 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tEUR 4.800, samt transport i lejeindtægter og likvide beholdninger hos långiver. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 7.068 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2012 TEUR 4.800 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge und der flüssigen Mittel beim Kreditgeber.

Ausserdem ist eine selbstschuldnerischen Bürgschaft von den Kommanditisten gestellt worden.