

# K/S German Retail A

CVR nr. 29 18 68 04

## Årsrapport 2013 *Geschäftsbericht 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
11. marts 2014

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 11. März 2014  
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.....	4-6
--	-----

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

### Ledelsesberetning

*Bericht des Vorstandes*

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

*Bericht des Vorstandes*

### Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

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

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

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

*Gewinn- und Verlustrechnung*

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

*Bilanz*

Noter.....	15-18
------------	-------

*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

**Ledelse**  
*Geschäftsleitung*

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*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S German Retail A. 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 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.

*Der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S German Retail A für das Jahr 2013. Der Geschäftsleitung 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 21. februar 2014

*Aalborg, 21. Februar 2014*

Ledelsen

*Der Vorstand*

---

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 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 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 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 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.

*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.*

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

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

## **Forbehold**

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabet har underskrevet betinget salgsaftale om salg af sine ejendomme til en pris der er lavere end restgælden på de tilhørende prioritetslån. Vi har på grundlag af de foreliggende oplysninger ikke mulighed for at vurdere kommanditisternes evne til at indbetale tilstrækkelige investorindskud i 2014, der er nødvendige for at indfri selskabets gæld og derved sikre selskabets fortsatte drift. Vi tager derfor forbehold for selskabets fortsatte drift.

## **Einschränkung**

*Grundlage der einschränkenden Schlussfolgerung*  
*Die Gesellschaft hat einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über den Verkauf ihrer Immobilien zu einem Preis, der niedriger als die Restschulden ist, unterzeichnet. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen können wir nicht beurteilen, ob die Kommanditisten ausreichende Investoreinzahlungen, die für die Tilgung der Schulden der Gesellschaft und damit für den Fortbetrieb der Gesellschaft notwendig sind, im Jahre 2014 leisten können. Wir formulieren deshalb ein eingeschränktes Prüfungsurteil in Bezug auf den Fortbetrieb der Gesellschaft.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers*

## **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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Einschränkende 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 2013 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013.*

## **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.

## **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.*

Aalborg, den 21. februar 2014

*Aalborg, 21. Februar 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**

Ejendommene har i regnskabsåret 2013 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 2013 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 Beendung 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 2013 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.

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.

*Der Jahresbericht für K/S German Retail A für 2013 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.*

*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 ejendommenes 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. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2013 DKK	2012 DKK
<b>Indtægter</b> ..... <i>Erlöse</i>		<b>3.486.510</b>	<b>3.505.187</b>
Ejendommens driftsudgifter..... <i>Gebäudekosten</i>		-528.262	-342.253
Andre driftsindtægter..... <i>Sonstige betriebliche Erträge</i>		-4.433.615	0
<b>Bruttoresultat</b> ..... <i>Bruttoergebnis</i>		<b>-1.475.366</b>	<b>3.162.934</b>
Eksterne omkostninger..... <i>Externe Aufwendungen</i>		-327.459	-260.639
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	0	-6.058.263
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		<b>-1.802.825</b>	<b>-3.155.968</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		2.320	946
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		-2.717.322	-3.314.626
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Jahresergebnis</i>		<b>-4.517.827</b>	<b>-6.469.648</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-4.517.827	-6.469.648
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>-4.517.827</b>	<b>-6.469.648</b>

# Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2013</b> DKK	<b>2012</b> DKK
Grunde og bygninger..... <i>Grundstücke und Gebäude</i>		0	35.760.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Sachanlagen</i>	3	<b>0</b>	<b>35.760.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Anlagevermögen</i>		<b>0</b>	<b>35.760.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		5.054	8.646
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		191.250	425.000
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		97.936	42.428
Tilgodehavende salgssum..... <i>Forderung, Verkaufspreis</i>		32.041.585	0
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>32.335.825</b>	<b>476.074</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Liquide Mittel</i>		<b>280.699</b>	<b>1.485.497</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>32.616.524</b>	<b>1.961.571</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>32.616.524</b>	<b>37.721.571</b>

# Balance 31. december

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>		8.717.508	7.867.508
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-28.565.375	-24.047.548
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>4</b>	<b>-19.847.867</b>	<b>-16.180.040</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	5	0	19.614.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>0</b>	<b>19.614.978</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	5	51.314.833	33.041.622
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		1.112.958	1.219.308
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		36.600	25.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>52.464.391</b>	<b>34.286.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>52.464.391</b>	<b>53.901.611</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>32.616.524</b>	<b>37.721.571</b>
<b>Eventualposter mv.</b> ..... <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> ..... <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.*

#### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabet har solgt sine ejendomme på en betinget salgsaftale med forventet overtagelse 31.03.14. Nettosalgssummen er ikke tilstrækkelig til at indfri selskabets gæld fuldt ud, hvorfor selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald.

#### **Unsicherheiten bei Going Concern**

*Die Gesellschaft hat einen aufschiebend bedingten Verkaufvertrag mit erwarteter Übernahme am 31.03.2014 abgeschlossen. Die Nettoverkaufssumme reicht nicht zu einer vollständigen Tilgung der Schulden der Gesellschaft aus, weshalb der Fortbetrieb der Gesellschaft davon abhängt, ob die Investoren ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen können, wenn sie zur Zahlung fällig werden.*

Selskabets 1. prioritetslån udløb den 28. marts 2013. 1. prioritetsbanken har udmeldt, at de ikke ønsker at forlænge lånet, hvorfor selskabet skal opnå forlængelse eller refinansiering på tilsvarende vilkår, hvis betingelserne i den betingede salgsaftale ikke opfyldes, hvilket 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 2014

*Das erstrangige Darlehen der Gesellschaft lief am 28. März 2013 ab. Der erstrangige Darlehensgeber hat mitgeteilt, dass er nicht die Laufzeit des Darlehensvertrages verlängern will, weshalb die Gesellschaft eine Verlängerung oder Refinanzierung unter entsprechenden Bedingungen erzielen muss, falls die Bedingungen in dem aufschiebend bedingten Kaufvertrag nicht erfüllt werden, was eine Voraussetzung für den Fortbetrieb der Gesellschaft ist. Die Unternehmensleitung erwartet, dass eine Lösung unter entsprechenden Bedingung wie das gegenwärtige Darlehen gefunden wird und die Gesellschaft im Jahre 2014 ihren Betrieb fortsetzen kann.*

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 20.000.

*Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2014 von TDKK 20.000 erwartet.*

# Noter

## Anhang

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-7.077.500
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	0	1.019.237
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilien</i>		
	<b>0</b>	<b>-6.058.263</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
<i>Investitionsimmobilien</i>		
		<b>Investeringsejendomme</b>
		<i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2013.....		57.072.666
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2013</i>		
Afgang.....		-57.072.666
<i>Abgang</i>		
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>0</b>
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2013</i>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		-21.312.666
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2013</i>		
Værdireguleringer solgte aktiver.....		21.312.666
<i>Rückführung der Wertberichtigung von veräußerten Aktiva</i>		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....</b>		<b>0</b>
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2013</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>0</b>
<i>Buchwert 31. Dezember 2013</i>		

# Noter

## Anhang

### 4 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.....	30.000.000	0	0	30.000.000
<i>Kommanditkapital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-22.132.492	850.000	0	-21.282.492
<i>Davon nicht geleistet</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>7.867.508</b>	<b>850.000</b>	<b>0</b>	<b>8.717.508</b>
<i>Kommanditkapital</i>				
Overført resultat.....	-24.047.548	0	-4.517.827	-28.565.375
<i>Gewinnvortrag</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>-16.180.040</b>	<b>850.000</b>	<b>-4.517.827</b>	<b>-19.847.867</b>
<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

2013  
DKK

2012  
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	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	19.614.978
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>19.614.978</b>
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	51.314.833	33.041.622
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>51.314.833</b>	<b>52.656.600</b>
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2013</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 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 135.

#### 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 135.*

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 6.888 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tEUR 4.300, samt transport i lejeindtægter og likvide beholdninger hos långiver. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.

*Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 6.888 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 TEUR 4.300 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge und der flüssigen Mittel beim Kreditgeber.*

*Ausserdem ist eine selbstschuldnerischen Bürgschaft von den Kommanditisten gestellt worden.*