

K/S Frankfurt

CVR-nr. 10 10 45 64

Dänische Unternehmer-nr. 10 10 45 64

Årsrapport for 2013

Jahresabschluss für 2013

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. maj 2014 / Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 13. Mai 2014 vorgelegt und genehmigt

13 15 2014

Dirigent / Versammlungsleiter

Odense

Hjallesevej 126
5230 Odense M

København

Nimbusparken 24, 2
2000 Frederiksberg

Kolding

Kokholm 3A, 2
6000 Kolding

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

| | Side Seite |
|--|-----------------------------|
| Selskabsoplysninger <i>Angaben über die Gesellschaft</i> | 1 |
| Påtegning <i>Vermerke</i> | |
| Ledelsespåtegning <i>Vermerk der Geschäftsleistung</i> | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring <i>Erklärungen des unabhängigen Abschlussprüfers</i> | 3-6 |
| Ledelsesberetning <i>Lagebericht</i> | 7-8 |
| Arsregnskab 1. januar – 31. december 2013 <i>Jahresabschluss 1. Januar – 31. Dezember 2013</i> | |
| Anvendt regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i> | 9-13 |
| Resultatopgørelse <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i> | 14 |
| Balance <i>Bilanz</i> | 15-16 |
| Noter <i>Anlagen</i> | 17-20 |

I tvivlspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende

In Zweifelsfällen hat der dänische Text Gültigkeit

Selskabsoplysninger

Angaben über die Gesellschaft

Selskab:
Gesellschaft:

K/S Frankfurt
CVR-nr. 10 10 45 64
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Hjemstedkommune:
Hauptsitzgemeinde:

Lyngby-Taarbæk
Lyngby-Taarbæk

Komplementar:
Komplementärin:

Komplementar Frankfurt ApS
CVR-nr. 26 31 40 54
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Bestyrelse:
Vorstand:

Kjeld Lisby
Stig Tiedemann
Jørgen Hansen

Revision:
Wirtschaftsprüfer:

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Nimbusparken 24, 2. sal
DK – 2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for K/S Frankfurt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

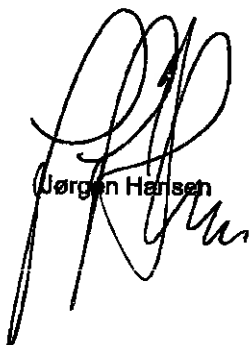
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 13. maj 2014
Lyngby-Taarbæk, 13 Mai 2014

Bestyrelse
Aufsichtsrat



Kjeld Lisby
formand
Vorsitzender



Jørgen Hansen



Stig Tiedemann

Vermerk der Geschäftsleitung

Der Aufsichtsrat hat heutigen Datums den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2013 für K/S Frankfurt vorgelegt

Der Jahresabschluss wurde gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Der Jahresabschluss vermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva und Passiva, der Finanzlage sowie des Resultats der Gesellschaft. Gleichzeitig vermittelt der Lagebericht unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Verhältnisse, die der Bericht behandelt.

Der Jahresabschluss wird der Hauptversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Den uafhængige revisors erklæring

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Frankfurt

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet årsregnskabet for K/S Frankfurt for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

Erklärungen des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Komplementärin und die Kommanditisten der K/S Frankfurt

Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss

Wir haben den Konzernabschluss - Jahresabschluss der K/S Frankfurt für das Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2013 geprüft – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, für sowohl den Konzern als Konzernabschluss und der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für dass Konzernabschluss und den Jahresabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Konzernabschluss und dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzu-

væsentlig fejlinformation.

führen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Konzernabschluss und der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlausagen ist.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

Wir sind der Auffassung, dass die erhaltenen Prüfungsbelege eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Die Abschlussprüfung hat keinen Anlass zu Vorbehalten gegeben.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktivite-

Schlussfolgerung

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der finanziellen Lage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie des Resultats der Unterneh-

ter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

mensaktivitäten im Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2013 gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse gibt.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsrapporten, hvori usikkerheden omkring den fremtidige finansiering af selskabet beskrives.

Zusätzliche Angaben zu Verhältnissen im Abschluss

Ohne unsere Schlussfolgerung abzuändern, weisen wir auf Anlage 1 des Jahresabschlusses hin, in der die Unsicherheiten bezüglich der weiteren Finanzierung der Gesellschaft beschrieben werden.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

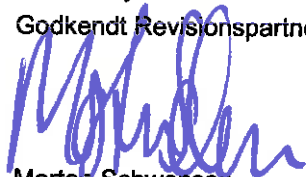
Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben den Lagebericht gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse durchgelesen. Wir haben über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus keine weiteren Handlungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage sind wir der Auffassung, dass die Angaben im Lagebericht mit denen des Jahresabschlusses übereinstimmen.

Frederiksberg, den 13. maj 2014

Frederiksberg, 13 Mai 2014

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnersekskab



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
Staatlich Autorisierter Revisor



Christian Hjortshøj
statsautoriseret revisor
Staatlich Autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje 94,9 % i Herkules Grundbesitz GmbH & Co. Frankfurt KG der udlejer erhvervsejendommen, der er beliggende:

Mainzer Landstrasse 633
65933 Frankfurt am Main

Ejendommen er fuldt udlejet.

Der er i kommanditselskabet tegnet 34,0 mio. andele, fordelt på 6 kommanditister.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 3.231.570 er indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år arbejdet på en refinansiering af 1. prioriteten. Det er forventningen at en ny låneaftale vil falde på plads inden sommeren 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2014 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Lagebericht

Hauptaktivitäten

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz von 94,9 % von Herkules Grundbesitz GmbH & Co. Frankfurt KG und Vermietung der gewerblichen Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Mainzer Landstraße 633
65933 Frankfurt am Main

Das Eigentum ist vollständig vermietet.

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 34,0 Mio. Anteilen, verteilt auf 6 Kommanditisten.

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse.

Das Jahresergebnis von DKK 3.231.570 liegt innerhalb des festgelegten Budgets.

Das Jahresergebnis wird dem Zufolge als unzufrieden stellend angesehen.

Die Gesellschaft hat in diesem Geschäftsjahr auf eine Refinanzierung der Hypothek gearbeitet. Es wird erwartet, dass ein neuer Kreditvertrag in Sommer 2014 an seinen Platz fallen wird.

Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

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

Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2014 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Arsregnskabet for K/S Frankfurt for perioden 1. januar – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter virksomheder som kontrolleres af modervirksomheden. Kontrol opnås ved, at moderselskabet enten direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller rent faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for K/S Frankfurt og dets dattervirksomhed. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved dispositioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bilanzierungsgrundlage

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 für die K/S Darmstadt wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr nicht verändert.

Konzernbilanz

Das Konzernbilanz beinhaltet Gesellschaften die von der Muttergesellschaft kontrolliert wird. Die Kontrolle wird erreicht dadurch dass die Muttergesellschaft mehr als 50 % von den Stimmenrechten haben.

Grundsätze der Konsolidierung

Der Konzernabschluss werden auf der Grundlage der Jahresabschlüsse von K / S Frankfurt und ihre Tochtergesellschaft erstellt. Der Konzernabschluss werden durch die Kombination beide Finanzbuchhaltungen gemacht. Bei der Konsolidierung werden konzerninterne Aufwendungen und Erträge, Dividenden sowie Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen den konsolidierten Gesellschaften. Die Abschlüsse für die Konsolidierung verwendet werden, ist Übereinstimmung mit den Konzern-Bilanzierungs-und Bewertungsmethoden erstellt.

Im Konzernbilanz wird mit einberechnet die Tochtergesellschaft Bilanzkonten 100%. Die Minderheitsaktionäre Anteil von den Ergebnissen und dem Nettovermögen werden als gesonderte Posten in der Gewinn-und Verlustrechnung und Bilanz ausgewiesen.

Die Kapitalanteile der Tochtergesellschaft wird ausgeglichen dem anteiligen der Tochterunternehmen Nettovermögen zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Tageswert.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Skat

Der er ikke afsat Skat i koncernregnskabet og årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Gewinn- und Verlustrechnung

Einnahmekriterien

Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.

Weitere externe Kosten

Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen enthalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungskorrekturen.

Steuern

Es ist keine Steuer im des Konzernabschluss und Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Ejendom

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Gæld

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder virksomheder måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelens genindvindingsværdi, nedskrives til denne lave værdi. Kostprisen nedskrives også, hvis der udloddes mere i udbytte, end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne.

Udbytter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres. I det omfang udloddet udbytte overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet, indregnes udbyttet som reduktion på kapitalandelens kostpris.

Bilanzierungsmethoden

Bilanz

Immobilie

Die Immobilie wird mit dem Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.

Die Bewertung auf Grundlage des Marktwertes..

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages aufgenommen.

Beteiligungen an Tochtergesellschaften

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten in der Muttergesellschaft gemessen.

Wenn die Kosten übersteigt der erzielbare Betrag wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Die Kosten werden auch geschrieben, wenn Dividende als Gesamtergebnis in die Gesellschaft seit der Übernahme verteilt.

Gewinn aus Anteilen von den Tochterunternehmen wird als Ertrag im Einzelabschluss des Mutterunternehmens im Bilanzjahr, in der die Dividende beschlossen wird. Soweit die ausgeschütteten Dividenden der Bilanzgewinn nach Erwerb überschreite werden, werden die Dividenden als eine Reduktion der Einstandspreis anerkannt.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Omregning af fremmed valuta

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

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

Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital

Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag ungerechnet. Währungskursdifferenzen die Zwischen dem Kurs am Transaktionstag und den Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als "Finanziellen Posten" eingerechnet.

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember

| Note <i>Anmerkung</i> | Moterselskab | | Koncernselskab | |
|---|---------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| | <i>Muttergesellschaft</i> | | <i>Konzerngesellschaft</i> | |
| | 2013 DKK | 2012 DKK | 2013 DKK | 2012 DKK |
| Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i> | 0 | 0 | 6.891.475 | 6.862.501 |
| Andre driftsindtægter <i>Andere Einnahmen</i> | 0 | 0 | 306.641 | 306.272 |
| Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i> | 0 | 0 | -420.977 | -374.564 |
| Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i> | -454.769 | -180.303 | -887.765 | -601.689 |
| Regulering til dagsværdi, netto <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i> | 0 | 0 | -3.540 | -2.528.246 |
| Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i> | -454.769 | -180.303 | 5.885.833 | 3.664.274 |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder <i>Die Ergebnisse des Kapitalanteils aller Tochtergesellschaften</i> | 6.037.823 | 6.073.631 | 0 | 0 |
| Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i> | 342 | 131.768 | 991 | 131.884 |
| Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i> | -2.367.951 | -4.029.608 | -2.368.123 | -4.029.832 |
| Resultat før minoritetsinteressers <i>Ergebnis vor Minderheitsanteilen</i> | 3.215.445 | 1.995.488 | 3.518.702 | -233.674 |
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat <i>Der Anteil der Minderheitsbeteiligungen das Ergebnis der Tochtergesellschaften</i> | 0 | 0 | -323.563 | -196.089 |
| Årets resultat <i>Jahresergebnis</i> | 3.215.445 | 1.995.488 | 3.195.139 | -429.763 |
| Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i> | | | | |
| Årets resultat | 3.215.445 | 1.995.488 | 3.195.139 | -429.763 |
| Jahresergebnis | 3.215.445 | 1.995.488 | 3.195.139 | -429.763 |

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

| | | Moderselskab | | Koncernselskab | |
|------------------|--|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | <i>Muttergesellschaft</i> | | <i>Konzerngesellschaft</i> | |
| Aktiver | | | | | |
| Aktiva | | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Note | | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Anmerkung | | | | | |
| | Anlægsaktiver | | | | |
| | Anlagevermögen | | | | |
| 3 | Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i> | 0 | 0 | 88.031.540 | 88.028.000 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>88.031.540</u> | <u>88.028.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| | Finanzielle Anlagevermögen | | | | |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Beteiligungen an Tochtergesellschaften</i> | 80.120.833 | 80.120.833 | 0 | 0 |
| | | <u>80.120.833</u> | <u>80.120.833</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver | <u>80.120.833</u> | <u>80.120.833</u> | <u>88.031.540</u> | <u>88.028.000</u> |
| | Anlagevermögen gesamt | | | | |
| | Tilgodehavender | | | | |
| | Forderungen | | | | |
| | Tilgodehavender investorer <i>Forderungen, Investoreneinlage</i> | 0 | 197.973 | 0 | 197.973 |
| | Tilgodehavende datterselskab <i>Forderungen, Tochtgedesellschaft</i> | 234.805 | 0 | 0 | 0 |
| | Andre tilgodehavender <i>Andere fordrungen</i> | 133.313 | 117.658 | 117.658 | 81.105 |
| | | <u>368.118</u> | <u>315.631</u> | <u>117.658</u> | <u>279.078</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>45.538</u> | <u>33.595</u> | <u>413.003</u> | <u>153.043</u> |
| | Liquide Mittel | | | | |
| | Omsætningsaktiver | <u>413.656</u> | <u>349.226</u> | <u>530.661</u> | <u>432.121</u> |
| | Umlaufvermögen gesamt | | | | |
| | Aktiver | <u>80.534.489</u> | <u>80.470.059</u> | <u>88.562.200</u> | <u>88.460.121</u> |
| | Aktiva gesamt | | | | |

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

| | Morderselskab | | Koncernselskab | |
|---|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | <i>Muttergesellschaft</i> | | <i>Konzerngesellschaft</i> | |
| Passiver | | | | |
| <i>Passiva</i> | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Note | DKK | DKK | DKK | DKK |
| <i>Anmerkung</i> | | | | |
| 5 Eigenkapital | | | | |
| <i>Eigenkapital</i> | | | | |
| Kommanditselskabskapital | 14.982.532 | 14.235.479 | 14.982.533 | 14.235.480 |
| <i>Kommanditeinlage</i> | | | | |
| Overført resultat | 457.133 | -2.758.313 | 9.308.467 | 6.113.328 |
| <i>Vorgetragenæs Ergebnis</i> | | | | |
| Egenkapital K/S Frankfurt | 15.439.665 | 11.477.166 | 24.291.000 | 20.348.808 |
| <i>Eigenkapital K/S Frankfurt</i> | | | | |
| Minoritetsinteresser | 0 | 0 | -4.541.007 | -4.331.634 |
| <i>Minderheitsbeteiligungen</i> | | | | |
| Egenkapital i alt | 15.439.665 | 11.477.166 | 19.749.993 | 16.017.174 |
| <i>Eigenkapital gesamt</i> | | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | | |
| <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i> | | | | |
| Mellemregning komplementar | 168.934 | 161.769 | 168.934 | 161.769 |
| <i>Komplementær, Verbindlichkeiten</i> | | | | |
| Kreditinstitutter | 57.777.233 | 60.764.323 | 61.324.877 | 64.053.636 |
| <i>Kreditinstitutter</i> | | | | |
| Bankgæld | 7.016.705 | 8.000.000 | 7.016.705 | 8.000.000 |
| <i>Verbindlichkeiten gegenüber Banker</i> | | | | |
| Forudbetaling fra investorer | 24.902 | 0 | 24.902 | 0 |
| <i>Verbindlichkeiten, Investorer</i> | | | | |
| Anden gæld | 107.050 | 66.801 | 276.789 | 227.543 |
| <i>Weitere Verbindlichkeiten</i> | | | | |
| | 65.094.824 | 68.992.893 | 68.812.207 | 72.442.948 |
| Gældsforpligtelser | 65.094.824 | 68.992.893 | 68.812.207 | 72.442.948 |
| <i>Verbindlichkeiten</i> | | | | |
| Passiver | 80.534.489 | 80.470.059 | 88.562.200 | 88.460.121 |
| <i>Passiva gesamt</i> | | | | |

1 Kapitalberedskab
Kapitalbereitschaft

2 Usikkerhed ved indregning og måling
Unsicherheit in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen

Noter

Anmerkung

1 Kapitalberedskab

Kapitalbereitschaft

Selskabets 1. prioritetslån er klassificeret under kortfristede gældsforpligtelser da låneaftalen er udløbet pr. 31.12.2013. Selskabet forhandler i øjeblikket med banken om en forlængelse ligesom øvrige tilbud indhentes. Der er endnu ikke indgået en aftale ved regnskabet's aflæggelse, men det er ledelsens forventning, at der i 2014 vil indgås en ny aftale, da selskabet er tæt på at afslutte forhandlingerne. Som følge heraf er regnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Die erste Hypothek der Gesellschaft ist als kurzfristige Verbindlichkeiten gegliedert, weil der Darlehensvertrag am 31. Dezember 2013 abgelaufen ist. Die Gesellschaft verhandelt derzeit mit der Bank um eine Verlängerung, sowie andere Angebote eingeholt werden. Ein neuer Vertrag ist am Rechnungslegungszeitpunkt noch nicht vereinbart, es ist aber die Erwartung der Geschäftsleitung, dass im 2014 ein neuer Vertrag vereinbart wird, da die Verhandlungen fast abgeschlossen sind. Infolge dessen ist der Jahresabschluss gemäss den Unternehmensfortführungsprämissen erstellt.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheit in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator. I foråret 2013 er ejendommens dagsværdi vurderet af en ejendomsmægler, der har værdiansat ejendommen til EUR 11.800.000. På baggrund heraf har selskabet valgt at indregne ejendommen til denne værdi. Som følge af de seneste års prisudvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance og værdien af ejendommen.

Schätzung von der Zeitwert die Immobilie per 31 Dezember 2013 wurde vom Geschäftsführer und Gesellschaftsverwalter geschätzt. Im Frühling 2013 wurde die Zeitwert der Immobilie von ein Makler auf EUR 11.800.000 geschätzt. Daher hat der Geschäftsführer beschlossen, dies als die Immobilienes Zeitwert anzuwenden. Als Ergebnis der letzten Jahre Preisentwicklung in der Immobilien und Finanzmarkt gibt es Unsicherheit mit der Schätzung des Marktwertes der Immobilien mehr als zuvor, dies kann Einfluss auf die Bilanz haben.

| | Moderselskab | | Koncernselskab | |
|--|--------------------|----------|---------------------|-------------------|
| | Muttergesellschaft | | Konzerngesellschaft | |
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| 3 Investeringsejendom | | | | |
| Investitionsobjekt | | | | |
| Anskaffelsessum primo <i>Anschaffungskosten, Anfang</i> | 0 | 0 | 91.369.087 | 91.369.087 |
| Anskaffelsessum ultimo <i>Anschaffungskosten, Ultimo</i> | 0 | 0 | 91.369.087 | 91.369.087 |
| Værdiregulering primo <i>Wertanpassung, Anfang</i> | 0 | 0 | -3.341.087 | -3.341.087 |
| Værdiregulering i året <i>Wertanpassung im Laufe des Jahres</i> | 0 | 0 | 3.540 | 0 |
| Værdiregulering i alt <i>Wertanpassung gesamt</i> | 0 | 0 | -3.337.547 | -3.341.087 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Bilanzwert, Ultimo</i> | 0 | 0 | 88.031.540 | 88.028.000 |

Noter

Anmerkung

| | Moderselskab | | Koncernselskab | |
|---|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Muttergesellschaft | | Konzerngesellschaft | |
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | | |
| <i>Beteiligungen an Tochtergesellschaften</i> | | | | |
| Anskaffelsessum primo <i>Anschaffungskosten, Anfang</i> | 91.369.000 | 91.369.000 | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo <i>Anschaffungskosten, Ultimo</i> | 91.369.000 | 91.369.000 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger, primo <i>Abschreibungen und Wertminderungen, Anfang</i> | -11.248.167 | -11.248.167 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger, ultimo <i>Abschreibungen und Wertminderungen, Ultimo</i> | -11.248.167 | -11.248.167 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Bilanzwert, Ultimo</i> | 80.120.833 | 80.120.833 | 0 | 0 |
| Selskab | | Hjemsted | | Ejerandel |
| <i>Gesellschaft</i> | | <i>Geschäftssitz</i> | | <i>Eigentümeranteil</i> |
| Herkules GmbH & Co. Frankfurt KG | | Tyskland Deutschland | | 94,9% |

Noter

Anmerkung

| Koncernselskab <i>Konzerngesellschaft</i> | | | | |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------|
| | Kommandit- Indskud kr. | Ikke opkrævet kommandit- indskud kr. <i>Nicht eingefordert Anleger Einzahlungen</i> | Overført resultat kr. | I alt kr. |
| | <i>Kommandit- einlagen DKK</i> | <i>Kommandit- einlagen DKK</i> | <i>Übertragenes Ergebnis, DKK</i> | <i>Gesamt, DKK</i> |
| 5 Egenkapital | | | | |
| <i>Egenkapital</i> | | | | |
| Egenkapital primo | 34.000.000 | -19.764.520 | 1.781.694 | 16.017.174 |
| <i>Egenkapital, Anfang</i> | | | | |
| Årets indskud | 0 | 747.053 | 0 | 747.053 |
| <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i> | | | | |
| Årets resultat | 0 | 0 | 3.195.139 | 3.195.139 |
| <i>Jahresergebnis</i> | | | | |
| Minoritetsinteresser | 0 | 0 | -209.373 | -209.373 |
| <i>Minderheitsbeteiligungen</i> | | | | |
| Egenkapital ultimo | 34.000.000 | -19.017.467 | 4.767.460 | 19.749.993 |
| <i>Egenkapital, Ultimo</i> | | | | |

| Moderelskab <i>Muttergesellschaft</i> | | | | |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------|
| | Kommandit- Indskud kr. | Ikke opkrævet kommandit- indskud kr. <i>Nicht eingefordert Anleger Einzahlungen</i> | Overført resultat kr. | I alt kr. |
| | <i>Kommandit- einlagen DKK</i> | <i>Kommandit- einlagen DKK</i> | <i>Übertragenes Ergebnis, DKK</i> | <i>Gesamt, DKK</i> |
| Egenkapital | | | | |
| <i>Egenkapital</i> | | | | |
| Egenkapital primo | 34.000.000 | -19.764.520 | -2.758.313 | 11.477.167 |
| <i>Egenkapital, Anfang</i> | | | | |
| Årets indskud | 0 | 747.053 | 0 | 747.053 |
| <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i> | | | | |
| Årets resultat | 0 | 0 | 3.215.445 | 3.215.445 |
| <i>Jahresergebnis</i> | | | | |
| Egenkapital ultimo | 34.000.000 | -19.017.467 | 457.132 | 15.439.665 |
| <i>Egenkapital, Ultimo</i> | | | | |

Stamkapitalen består af 34 mio. kommanditanparter af DKK 1.

Das Stammkapital besteht aus 34 mio Kommanditanteilen zu je DKK 1

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pant på 12.409.042 euro i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 12.409.042 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

Kommanditselskabet har stillet likvide midler med en bogført værdi på t.kr. 45 pr. 31. december 2013 til sikkerhed for engagementet med samme pengeinstitut. Gælden til pengeinstituttet andrager pr. 31. december 2013 t.kr. 7.016

Die Kommanditgesellschaft hat liquide Mittel mit einem Buchwert von TDKK 45 per 31. Dezember 2013 als Sicherheit beim selben Geldinstitut gestellt. Die Verbindlichkeiten beim Geldinstitut betragen per 31. Dezember 2013 TDKK 7.016.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Die Kommanditgesellschaft hat keine weiteren Eventualpflichtungen, als die in der Immobilienbranche üblicher Weise vorkommenden.