

**K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna**  
**CVR-nr. 29427135**

*Gesellschaftsregister-Nr. 29427135*

**Årsrapport 2012**

*Geschäftsbericht 2012*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.03.2013

*Genehmigt auf der Gesellschaftsversammlung am 13.03.2013*

**Dirigent**

*Versammlungsleiter*

---

Navn: Ole Timm

*Name:*

## Indholdsfortegnelse

### Inhalt

	<b>Side</b> <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsführung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2012 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung für 2012</i>	13
Balance pr. 31.12.2012 / <i>Bilanz zum 31.12.2012</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2012 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für 2012</i>	16
Noter / <i>Anhang</i>	17

**Der deutsche text dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.**

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 29427135

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Jan Søren Poulsen, formand  
Pierre Rene Guichard  
Ole Timm

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## **Unternehmensdaten**

### **Unternehmen**

*K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna  
Amaliegade 27  
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 29427135*

*Sitz: Kopenhagen, Dänemark*

*Geschäftsjahr: 01.01.2012 - 31.12.2012*

### **Aufsichtsrat**

*Jan Søren Poulsen, Vorsitzender  
Pierre Rene Guichard  
Ole Timm*

### **Abschlussprüfer**

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Kopenhagen*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2013  
Kopenhagen, 06.03.2013

## Bestyrelse Aufsichtsrat

Jan Søren Poulsen  
formand  
Vorsitzender

Pierre Rene Guichard

Ole Timm

## Erklärung der Geschäftsführung zum Geschäftsbericht

*Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 - 31.12.2012 vorgelegt.*

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

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage der Gesellschaft zum 31.12.2012 und ihrer Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 - 31.12.2012.*

*Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.*

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorgelegt.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Kapitaleigner der K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna – bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie Anhang – für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 – 31.12.2012 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellt worden.

#### Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dem dänischen Gesetz über registrierte und staatlich autorisierte Revisoren durchgeführt. Nach diesen Standards und Pflichten haben wir die geltenden ethischen Bedingungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstige Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch

## Den uafhængige revisors erklæring

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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

*Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.*

*Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.*

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

### Prüfungsurteil

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2012 und der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 – 31.12.2012.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 06.03.2013

*Kopenhagen, 06.03.2013*

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Stellungnahme zum Lagebericht

*Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführten Prüfungshandlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.*

*Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.*

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i Unna i Tyskland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna, indeholder en gågadeejendom med en god beliggenhed i byen Unna i delstaten Nordrhein-Westfalen.

Lejeforholdet med ejendommens lejer forløber uproblematisk.

Årets resultat på 687 t.kr. er tilfredsstillende og bedre end budgetteret. Resultatet er i regnskabsåret 2012 ikke påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom, da ultimo ejendomsværdien fra 2011 fastholdes i regnskabsåret 2012.

Der forventes også i 2013 et positivt driftsresultat.

Kommanditselskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2012. Derfor optages ejendommen til samme værdi som i det foregående regnskabsår.

Selskabets egenkapital er forøget væsentligt i året og udgør ved regnskabsårets udgang 16.816 t.kr. Kommanditisterne har i 2012 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt 1.110 t.kr.

## Lagebericht

### Haupttätigkeit

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft in Unna in Germany zu vermieten und zu betreiben.*

### Geschäftsentwicklung

*K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna umfasst die Liegenschaft mit einer guter gelegenheit in der Einkaufsstraße der Land Nordrhein-Westfalen.*

*Das Mietverhältnis verläuft unproblematisch.*

*Das Jahresergebnis in Höhe von 687 TDKK ist zufriedenstellend, und besser als im Budget vorgesehen. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2012 nicht durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft beeinträchtigt, da der Liegenschaftswert zum Jahresende 2011 im Geschäftsjahr 2012 aufrechterhalten wurde.*

*Für 2013 wird auch ein positives Ergebnis erwartet.*

*Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst. Die Entwicklung auf sowohl dem Immobilienmarkt als auch auf den Finanzmärkten hat sich im Laufe von 2012 stabilisiert. Die Liegenschaft wird deshalb zum gleichen Wert als im letzten Geschäftsjahr aufgenommen.*

*Im Laufe des Geschäftsjahres ließ sich eine westentliche Steigerung des Eigenkapitals verzeichnen, und es macht zum Geschäftsjahresende 16.816 TDKK aus. Die Kommanditisten haben in 2012 Einzahlun-*

## **Ledelsesberetning**

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2013. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 300 t.kr., hvilket yderligere vil styrke selskabets soliditet.

Kommanditselskabet har 2. prioritetsfinansiering i Finansiell Stabilitet A/S. Der er indgået en langsigtet afviklingsplan omkring dette engagement.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## ***Lagebericht***

*gen auf 1.110 TDKK der Restverbindlichkeit vorgenommen.*

*Es wurde für 2013 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 300 TDKK vor, was eine weitere Stärkerung der Solidität bedeutet.*

*Die Kommanditgesellschaft hat bei der Finansiell Stabilitet A/S ein zweitrangiges Hypothekendarlehen. Es wurde ein langfristiger plan für die Begleichung dieser Engagement vereinbart.*

### ***Ereignisse nach dem Bilanzstichtag***

*Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Geschäftsberichts beeinflussen.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Größenklasse

*Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Berichterstattungs-kategorie B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss erstellt.*

*Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt.*

### Erfassung und Bewertung

*Vermögensgegenstände kommen in der Bilanz zum Ansatz, wenn es als Folge eines früheren Ereignisses wahrscheinlich ist, dass der Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert des einzelnen Vermögensgegenstandes verlässlich bewertet werden kann.*

*Verpflichtungen werden in der Bilanz angesetzt, wenn die Gesellschaft als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass der Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verpflichtung verlässlich bewertet werden kann.*

*Vermögensgegenstände und Verpflichtungen werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bewertung erfolgt nach erstmaliger Erfassung wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.*

*Bei Ansatz und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die zum Bilanzstichtag vorliegenden Umstände bestätigen oder entkräften.*

## Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

*Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, während Aufwendungen zu den dem Geschäftsjahr betreffenden Beträgen angesetzt werden.*

### Währungsumrechnung

*Transaktionen in Fremdwährung werden bei erstmaligem Ansatz zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtagskurs entstehen, kommen in der Erfolgsrechnung als Finanzerträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz.*

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

*Mieteinnahmen werden in der Erfolgs für diejenige Periode erfasst, auf die sie sich beziehen.*

#### Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit verbundene finanzielle Verbindlichkeiten

*Zeitwertberichtigungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Berichtigungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Andere externe Aufwendungen

*Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die primären Tätigkeiten des Unternehmens anfallende Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand u.dgl.*

### Liegenschaftskosten

*Zu Liegenschaftskosten gehören Aufwendungen, die für den Betrieb der Immobilien während des Geschäftsjahres anfallen, hierunter Reparatur- und Instandhaltungskosten, Grundstückssteuern sowie Aufwendungen für Strom, Wasser und Heizung, die bei den Mietern nicht direkt eingezogen worden sind.*

### Sonstige Finanzerträge

*Sonstige Finanzerträge setzen sich zusammen aus Zinserträgen, hierunter Nettokursgewinne aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung, Amortisation finanzieller Vermögenswerte u.dgl.*

### Sonstige Finanzaufwendungen

*Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverluste aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung, Amortisation finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.*

## Bilanz

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

*Solche Immobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.*

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Die Immobilien werden nach Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, der den Betrag darstellt, zu dem die einzelne Immobilie an einen Drittkäufer veräußert werden könnte. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich unter Anwendung der errechneten Kapitalwerte der voraussichtlichen Kapitalflüsse aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien neubewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst.*

### *Forderungen*

*Forderungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nominalbetrag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen wegen Forderungsausfällen entspricht.*

### *Flüssige Mittel*

*Zu liquiden Beständen gehören Barbestände und Bankguthaben.*

### *Sonstige Rückstellungen*

*Andere Rückstellungen werden als die beste Schätzung der Aufwendungen, die für die Abwicklung der Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag erforderlich sind, erfasst und bewertet. Rückstellungen, die voraussichtlich nach mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag verfallen werden, werden mit ihrem abgezinsten Wert bewertet.*

### *Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten*

*Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ***Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden***

### ***Sonstige finanzielle Verpflichtungen***

*Sonstige finanzielle Verpflichtungen werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, angesetzt.*

**Resultatopgørelse for 2012***Gewinn- und Verlustrechnung für 2012*

	Note	2012	2011
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	1	3.366.914	3.359
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	2	(257.391)	(252)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	3	(272.784)	(267)
<b>Driftsresultat</b> <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u><b>2.836.739</b></u>	<u><b>2.840</b></u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	4	215	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	5	(2.218.445)	(2.265)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen</i>		<u><b>618.509</b></u>	<u><b>575</b></u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		179.344	(138)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		(110.962)	87
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<u><u><b>686.891</b></u></u>	<u><u><b>524</b></u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		686.891	524
		<u><u><b>686.891</b></u></u>	<u><u><b>524</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012***Bilanz zum 31.12.2012*

	Note	2012	2011
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		52.282.141	52.103
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	6	<u>52.282.141</u>	<u>52.103</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<u>52.282.141</u>	<u>52.103</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		77.697	71
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<u>77.697</u>	<u>71</u>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<u>501.434</u>	<u>432</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<u>579.131</u>	<u>503</u>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<u>52.861.272</u>	<u>52.606</u>

**Balance pr. 31.12.2012***Bilanz zum 31.12.2012*

	Note	2012	2011
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	7	18.000.000	18.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(5.309.150)	(6.045)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		4.125.445	3.439
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>		<b><u>16.816.295</u></b>	<b><u>15.394</u></b>
Andre hensatte forpligtelser <i>Sonstige Rückstellungen</i>	8	26.095	82
<b>Hensatte forpligtelser</b> <i>Rückstellungen</i>		<b><u>26.095</u></b>	<b><u>82</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		30.143.720	30.994
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		4.069.300	4.486
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.263	131
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	9	<b><u>34.344.283</u></b>	<b><u>35.611</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	9	1.387.730	1.234
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	10	286.869	285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b><u>1.674.599</u></b>	<b><u>1.519</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b><u>36.018.882</u></b>	<b><u>37.130</u></b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b><u>52.861.272</u></b>	<b><u>52.606</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2012***Eigenkapitalveränderungsrechnung für 2012*

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital Rücklage für nichteingezahl- tes Unterneh- menskapital</b>	<b>Overført overskud eller under- skud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Unterneh- menskapital</i>	<i>nichteingezahl- tes Unterneh- menskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	18.000.000	(6.044.501)	3.438.554	15.394.053
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	735.351	0	735.351
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	686.891	686.891
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<b>18.000.000</b>	<b>(5.309.150)</b>	<b>4.125.445</b>	<b>16.816.295</b>

**Noter***Anhang*

	<u>2012</u> <u>DKK</u>	<u>2011</u> <u>DKK'000</u>
<b>1. Nettoomsætning</b>		
<i>1. Umsatzerlöse</i>		
Huslejeindtægt	3.366.914	3.359
<i>Mieteinnahme</i>		
	<u>3.366.914</u>	<u>3.359</u>

**2. Andre eksterne omkostninger***2. Andere externe Aufwendungen*

	<u>2012</u> <u>DDK</u>	<u>2011</u> <u>DKK'000</u>
Administrationsvederlag, Danmark	112.616	110
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	72.876	72
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.829	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Bestyrelseshonorar	28.000	28
<i>Aufsichtsratsvergütung</i>		
Advokat	1.613	2
<i>Anwalt</i>		
Revision	31.150	29
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	1.567	1
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	5.400	6
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
Diverse	340	0
<i>Sonstige</i>		
	<u>257.391</u>	<u>252</u>

## Noter

Anhang

### 3. Ejendomsomkostninger

3. Liegenschaftskosten

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DDK</b>	<b>DKK'000</b>
Forsikring	77.732	76
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	195.052	185
<i>Grundsteuer</i>		
Øvrige driftsomkostninger	0	6
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	<b>272.784</b>	<b>267</b>

### 4. Andre finansielle indtægter

4. Sonstige Finanzerträge

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK'000</b>
Renteindtægter i øvrigt	37	0
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Valutakursreguleringer	178	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	<b>215</b>	<b>0</b>

### 5. Andre finansielle omkostninger

5. Sonstige Finanzaufwendungen

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DDK</b>	<b>DKK'000</b>
Renter af prioritetslån	1.517.558	1.560
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	309.876	370
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	384.658	329
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.353	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
	<b>2.218.445</b>	<b>2.265</b>

**Noter***Anhang*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>
	<b>DKK</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
<i>6. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo	47.262.896
<i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.262.896</b>
<i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	4.839.901
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	179.344
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.019.245</b>
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.282.141</b>
<i>Buchwert Jahresende</i>	

Ejendommens værdiansættelse i EUR er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5,78%.  
Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 5.990.000 EUR tillagt købsomkostninger på 2.637.396 DKK.

*Die Bewertung der Liegenschaft in Euro verblieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, mit einem Ertrag von 5,78%.*

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

*Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 5.990.000 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 2.637.396 DKK.*

**Noter***Anhang*

	<b>Antal</b> <i>Anzahl</i>	<b>Pålydende værdi</b> <i>Stückelung</i> <b>DKK</b>	<b>Nominel værdi</b> <i>Nenn- wert</i> <b>DKK</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
<i>7. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeinlagen</i>	100	180.000,00	18.000.000
	<b>100</b>		<b>18.000.000</b>
			<b>2012</b> <b>DKK</b>
Egenkapital 31.12.2012 <i>Eigenkapital 31.12.2012</i>			16.816.295
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>			(5.525.850)
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b> <i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>			<b>11.290.445</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b> <i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			<b>1.129.045</b>
<b>Restancer 31.12.2012</b> <i>Rückstände 31.12.2012</i>			<b>0</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2012</b> <i>Restverbindlichkeit 31.12.2012</i>			<b>5.309.150</b>
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser: <i>Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:</i>			
4 hæftelser á <i>4 Verbindlichkeit von</i>			1.083.500
1 hæftelser á <i>1 Verbindlichkeit von</i>			975.150

## Noter

Anhang

### 8. Andre hensatte forpligtelser

8. Sonstige Rückstellungen

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DDK</b>	<b>DKK'000</b>
Hensættelse til vedligeholdelse 01.01.2012	81.646	142
<i>Rückstellung für Instandhaltung 01.01.2012</i>		
Anvendt i året	(55.551)	(60)
<i>Im Jahr entnommen</i>		
	<b>26.095</b>	<b>82</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2011</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2012</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2011</i>	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	<i>Nach 12 Monaten fällig</i>	<i>Restverbindlichkei- ten nach 5 Jahren</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
<i>9. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	911	959.496	30.143.720	25.826.457
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkredit- instituten</i>				
Bankgæld	323	428.234	4.069.300	1.491.997
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten</i>				
Anden gæld	0	0	131.263	0
<i>Andere Verbindlichkeiten</i>				
	<b>1.234</b>	<b>1.387.730</b>	<b>34.344.283</b>	<b>27.318.454</b>

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2014, hvorefter det skal genforhandles.

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

*Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2014 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.*

**Noter***Anhang*

	<u>2012</u> <u>DKK</u>	<u>2011</u> <u>DKK'000</u>
<b>10. Anden gæld</b>		
<i>10. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	52.880	54
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	202.839	202
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	31.150	29
	<u>286.869</u>	<u>285</u>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser***11. Verpfändungen und Sicherheiten*

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.282.141 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.

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

*Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 52.282.141 DKK.*

*Die restliche Haftung der Kommanditisten wurde als Sicherheit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gestellt.*