

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

Identifikationsnummer 29427135

Årsrapport 2013

Geschäftsbericht 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12.03.2014
Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 12.03.2014

Dirigent
Versammlungsleiter

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen
Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung 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 2013 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2013</i>	13
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013</i>	16
Noter / <i>Anhang</i>	17

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: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Ole Timm, formand
Pierre Rene Guichard
Lasse Buhl Jørgensen

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: 01.01.2013 - 31.12.2013*

Aufsichtsrat

*Ole Timm, Vorsitzender
Pierre Rene Guichard
Lasse Buhl Jørgensen*

Abschlussprüfer

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Kopenhagen C*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.03.2014
Kopenhagen, 07.03.2014

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Ole Timm
formand
Vorsitzender

Pierre Rene Guichard

Lasse Buhl Jørgensen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Bahnhofstrasse, Unna für das Geschäftsjahrvom 01.01.2013 bis 31.12.2013 beschlossen und genehmigt.

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

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage des Unternehmens zum 31.12.2013 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage sowie Zahlungsströme für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013.

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 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,

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner 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, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt 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 unsere Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weiterer Pflichten nach dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach 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 sonstigen 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 Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Auf-

Den uafhængige revisors erklæring

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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Som beskrevet i ledelsesberetningen og note 1 pågår der forhandlinger omkring selskabets 1. prioritetsbelåning, som forfalder i 2014. Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på at denne refinansiering vil være afgørende for selskabets fortsatte drift. Selskabets forventer at der kan opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåning og har derfor aflagt regnskabet med forsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge anden vurdering.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

stellung 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, die 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 31.12.2013 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013.

Ergänzende Auskünfte über den Jahresabschluss

Wie im Lagebericht und in Erl. 1 im Anhang angegeben, finden derzeit Verhandlungen über die 2014 fällig werdende erststellige Hypothek der Gesellschaft statt. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, machen wir darauf aufmerksam, dass eine Refinanzierung davon für die Fortführung der Unternehmenstätigkeiten ausschlaggebend ist. Die Gesellschaft erwartet, eine neue Vereinbarung über die erststellige Beleihung schließen zu können, weshalb der Jahresabschluss unter Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung abgelegt wurde. Wir haben keinen Anlass dazu gefunden, einen anderen Gesichtspunkt zu wählen.

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 07.03.2014
Kopenhagen, 07.03.2014

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 626 t.kr. er tilfredsstillende og bedre end budgetteret. Resultatet er i regnskabsåret 2013 ikke påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom, da ultimo ejendomsværdien fra 2012 fastholdes i regnskabsåret 2013.

Der forventes også i 2014 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 2013. Derfor optages ejendommen til samme værdi som i det foregående regnskabsår.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang 17.589 t.kr. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i

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 626 TDKK ist zufriedenstellend, und besser als im Budget vorgesehen. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft beeinträchtigt, da der Liegenschaftswert zum Jahresende 2012 im Geschäftsjahr 2013 aufrechterhalten wurde.

Für 2014 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 2013 stabilisiert. Die Liegenschaft wird deshalb zum gleichen Wert als im letzten Geschäftsjahr aufgenommen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende 17.589 TDKK. Die Kommanditisten haben in 2013 Einzahlungen auf 300 TDKK der

Ledelsesberetning

alt 300 t.kr.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2014. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 1.500 t.kr.

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2014. Selskabets eksisterende 1. prioritetslånegiver har bedt selskabet finde anden finansiering. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med andre lånegivere. Det vil være en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåningen af selskabets ejendom.

Selskabets 2.prioritetsfinansiering er i regnskabsåret blevet overdraget fra Finansiell Stabilitet A/S til LMN Finance Limited. Det er selskabets forventning at LMN vil respektere de indgåede låneaftaler og at engagementet vil fortsætte på uændrede vilkår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

Restverbindlichkeit vorgenommen.

Es wurde für 2014 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 1.500 TDKK vor.

Die erststellige Hypothek der Gesellschaft erlischt 2014. Der gegenwärtige Hypothekenkreditgeber hat der Gesellschaft anheimgestellt, einen anderen Kreditgeber zu finden. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit anderen Kreditgebern in Verhandlungen. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erststellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten.

Die Finanzierung der zweiten Hypothek wurde im Geschäftsjahr von der Finansiell Stabilitet A/S auf die LMN Finance Limited übertragen. Die Gesellschaft erwartet, dass LMN die eingegangenen Darlehensverträge einhält und dass das Engagement mit unveränderten Bedingungen fortgesetzt wird.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind seit dem Bilanzstichtag bis zum heutigen Tage keine Ereignisse eingetreten, die die Beurteilung des Jahresabschlusses 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 Größenklasse B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den erstellt.

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

Ansatz und Bewertung

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

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz erfasst, wenn das Unternehmen als Folge eines früheren Ereignisses eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, und es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen entfließen wird, und der Wert der einzelnen Verbindlichkeit verlässlich bewertet werden kann.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten bewertet. Folgebewertungen erfolgen nach Ersterfassung wie unten für die einzelnen Posten beschrieben.

Bei Erfassung und Bewertung sind vorhersehbare Risiken und Verluste zu berücksichtigen, die vor Erstellung des Geschäftsberichts entstehen, und die 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 såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Erträge kommen zum Realisierungszeitpunkt erfolgswirksam zum Ansatz, wohingegen Aufwendungen mit den das Geschäftsjahrbetreffenden Beträgen erfasst werden.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung 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 Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzierträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.

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 der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten

Zeitwertberichtigungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Anpassungen 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

Sonstige externe Aufwendungen

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

Räumlichkeitsaufwendungen

Zu Räumlichkeitsaufwendungen gehören Aufwendungen, die für den Betrieb des Immobilienportfolios im Laufe des Geschäftsjahres anfallen, hierunter Reparatur- und Instandhaltungskosten, Grundstückssteuern sowie Aufwendungen für Strom, Wasser und Heizung, die bei den Mietern nicht direkt erhoben werden.

Sonstige Finanzerträge

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung von Finanzanlagen u.dgl.

Sonstige Finanzaufwendungen

Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung 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 Cashflows 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 Forderungsausfälle entspricht.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden als die beste Schätzung der Aufwendungen erfasst und bewertet, die für die Abwicklung der Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag erforderlich sind. 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 Verbindlichkeiten

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.

Resultatopgørelse for 2013*Gewinn- und Verlustrechnung 2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	3.448.255	3.367
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(259.254)	(256)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(404.501)	(273)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>2.784.500</u>	<u>2.838</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	300	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(2.159.588)	(2.219)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u>625.212</u>	<u>619</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(322)	179
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		713	(111)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u>625.603</u>	<u>687</u>
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		<u><u>625.603</u></u>	<u><u>687</u></u>
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		625.603	687
		<u>625.603</u>	<u>687</u>

Balance pr. 31.12.2013*Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	DKK	TDKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		52.281.819	52.282
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	52.281.819	52.282
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		52.281.819	52.282
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		67.499	78
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		67.499	78
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		329.259	501
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		396.758	579
Aktiver <i>Aktiva</i>		52.678.577	52.861

Balance pr. 31.12.2013*Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	18.000.000	18.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(5.162.150)	(5.309)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		4.751.048	4.125
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>17.588.898</u>	<u>16.816</u>
Andre hensatte forpligtelser <i>Sonstige Rückstellungen</i>	9	11.383	26
Hensatte forpligtelser <i>Rückstellungen</i>		<u>11.383</u>	<u>26</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		0	30.144
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		4.181.432	4.069
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.271	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	10	<u>4.312.703</u>	<u>34.344</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	10	30.468.746	1.387
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	11	296.847	288
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>30.765.593</u>	<u>1.675</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>35.078.296</u>	<u>36.019</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>52.678.577</u>	<u>52.861</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

Egenkapitalopgørelse for 2013*Egenkapitalveränderungsrechnung 2013*

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført over- skud eller un- derskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Un- ternehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Egenkapital Jahresanfang</i>	18.000.000	(5.309.150)	4.125.445	16.816.295
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	147.000	0	147.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	625.603	625.603
Egenkapital ultimo <i>Egenkapital Jahresende</i>	18.000.000	(5.162.150)	4.751.048	17.588.898

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2014. Selskabets eksisterende 1. prioritetslånegiver har bedt selskabet finde anden finansiering. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med andre lånegivere. Det vil være en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåningen af selskabets ejendom.

Die erststellige Hypothek der Gesellschaft erlischt 2014. Der gegenwärtige Hypothekenkreditgeber hat der Gesellschaft anheimgestellt, einen anderen Kreditgeber zu finden. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit anderen Kreditgebern in Verhandlungen. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erststellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten.

2. Nettoomsætning

2. Umsatzerlöse

	2013	2012
	DKK	TDKK
Huslejeindtægt	3.448.255	3.367
<i>Mieteinnahme</i>	3.448.255	3.367

Noter

Anhang

3. Andre eksterne omkostninger

3. Andere externe Aufwendungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Administrationsvederlag, Danmark	114.868	113
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administration, ekstra	3.000	0
<i>Verwaltung, extra</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	70.375	73
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Bestyrelseshonorar	28.000	28
<i>Aufsichtsratsvergütung</i>		
Advokat	2.700	2
<i>Anwalt</i>		
Revision	31.200	31
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	438	2
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	4.461	3
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
	259.254	256

4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	2013	2012
	DKK	TDKK
Forsikring	80.035	78
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	316.260	195
<i>Grundsteuer</i>		
Øvrige driftsomkostninger	8.206	0
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	404.501	273

Noter*Anhang*

	2013	2012
	DKK	TDKK
5. Andre finansielle indtægter		
<i>5. Sonstige Finanzerträge</i>		
Øvrige finansielle indtægter	300	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	300	0

6. Andre finansielle omkostninger*6. Sonstige Finanzaufwendungen*

	2013	2012
	DKK	TDKK
Renter af prioritetslån	1.474.612	1.518
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	304.328	310
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	373.717	385
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.321	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	610	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	2.159.588	2.219

Noter*Anhang*

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestition holdte Immobilien</i>
	DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresanfang</i>	47.262.896
Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	47.262.896
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	5.019.245
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	(322)
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	5.018.923
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i>	52.281.819

Ejendommens værdiansættelse i EUR er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5,69%.
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 5,69%.
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

	Antal <i>Anzahl</i>	Pålydende værdi <i>Stückelung</i> DKK	Nominel værdi <i>Nenn- wert</i> DKK
8. Virksomhedskapital			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeteinlagen</i>	100	18.000,00	18.000.000
	100		18.000.000
			2013 DKK
Egenkapital 31.12.2013 <i>Eigenkapital 31.12.2013</i>			17.588.898
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>			(5.372.850)
Egenkapital, uden kapitalindskud <i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>			12.216.048
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud <i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			1.221.605
Resthæftelse 31.12.2013 <i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>			5.162.150
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser: <i>Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:</i>			
4 hæftelser á <i>4 Verbindlichkeit von</i>			1.053.500
1 hæftelse á <i>1 Verbindlichkeit von</i>			948.150

Noter

Anhang

9. Andre hensatte forpligtelser

9. Sonstige Rückstellungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Hensættelse til vedligeholdelse 01.01.2013	26.095	82
<i>Rückstellung für Instandhaltung 01.01.2013</i>		
Anvendt i året	(14.712)	(56)
<i>Im Jahr entnommen</i>		
	11.383	26

	Forfald inden for 12 måneder 2012	Forfald inden for 12 måneder 2013	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	<i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	<i>Nach 12 Monaten fällig</i>	<i>Restverbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
	TDKK	DKK	DKK	DKK
10. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>10. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	959	30.143.316	0	0
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>				
Bankgæld	428	325.430	4.181.432	2.410.278
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>				
Anden gæld	0	0	131.271	0
<i>Andere Verbindlichkeiten</i>				
	1.387	30.468.746	4.312.703	2.410.278

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>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>TDKK</u>
11. Anden gæld		
<i>11. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	53.001	53
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	202.880	204
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	40.966	31
	<u>296.847</u>	<u>288</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.281.819 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 52.281.819 DKK.

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