

K/S German Property I
CVR-nr. 19 29 15 45
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2012
(18. regnskabsår)
Jahresabschluss für 2012
(18. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **25/6** 2013

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am / 2013
vorgelegt und genehmigt.



Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u> <u>Seite</u>
Påtegninger	
<i>Vermerke</i>	
Ledelsespåtegning	
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring	
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	2-5
Ledelsesberetning	
<i>Geschäftsbericht</i>	
Selskabsoplysninger	
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	6
Ledelsesberetning	7-9
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsrapport 1. januar – 31. december 2012	
<i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2012</i>	
Anvendt regnskabspraksis	
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	10-14
Resultatopgørelse	
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	15
Balance	
<i>Bilanz</i>	16-17
Noter	
<i>Anmerkung</i>	18-22

Ledelsespåtegning Geschäftsbericht

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S German Property I.

Die Unternehmensleitung hat heute den Geschäftsbericht der K/S German Property I für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 behandelt und genehmigt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Der Geschäftsbericht wurde nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse erstellt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Unserer Auffassung nach vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012, sowie des Ergebnisses der Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft und des Cashflows für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ferner sind wir der Auffassung, dass der Lagebericht ein zutreffendes Bild der im Lagebericht dargelegten Verhältnisse vermittelt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Wir empfehlen der Hauptversammlung, den Geschäftsbericht festzustellen.

Kgs. Lyngby, den 16. juni 2013
Kgs. Lyngby, 16 Juni 2013

Bestyrelse:
Aufsichtsrat


René Ravn
(formand)
(Vorsitzender)

John Rømer

Svend Palle Nielsson

en aff enj ge vis rs ite nir på rs gn tak t

Kaj ale ne /S erm i Pr ert

har vid et å reg kak fo /S erm. Pro erty for gn: ibs: et 1 inu -- 3 de mb
L2, r o iätt an ndt gn ibs aks res atc gøri e, k anc og t er. r sre isk et
arb des ter sre ska lov .

I lek is a val ir å reg kak

I lek i ha ans ret r uc be ilse af e rsr nsk , di giv et r visc de l ed
ere stei nel me års gns osk en. del n h enc der ans ret r de int ne l ntro sor
els an r fo ød ndi or : ude ejc et å reg kak der æsc lig lin ma on, nse om
one tylc be lige r e r fe

I risc an ar c dei df e r sio

res sva era idti ke ko lus r or års: nsl øet gr dla; f vo is r sio Vil ruc rt
r isic en i rere iste me em ini nai nai tar rde om visi og der ere av lge ins
r iso vgi ing ett trær r, a i o r ho ere ke av s nt t nla ger ud ter visi en rat
c å l gr af ker d f on rsr nsk et udc væ ntli ejli orr ion

E rev on r fat r u rrel af /isi sha llin r fo t o å r sio bev for l øk g o r sni er
å reg kak . D alg hai ing aff ngi afr iso zur ring ner der urd ngi af i ci f
v ser g fe nfo iati i å egi tab ua et c de ie s lde esv ets alle ejl. ed
r kov der ger ver ier visc nte ko rol, ere ele nt i vir om der ude ejc se a et
å reg kak ler ver ret en bif le. rmi t h ne r a r dfo ier isic ha ling , de er
p ser e et r o i tæ igh err me kki t u ykl en nkl on ne ktiv ate if
v so ied s ir rne ont . E i evi n c iati en ide vui rin if, c ler ser val f
r nsk spi sis pa end orr de ns gns osr issi sky er i ieli sai en ir d ng der
s ilei prä ent on års gns be

D er res ofa lse t di opr øde vis isb s e ilst kke t o gn sor ; rui ag rvo s
k kl u on i d f øeh d.

F bel d

C nd i fa on isic ne ort iolk

V age ort iolk or v r dia iæt isei f ti de ver r hc eje t.k L21 a v ike r o ået
r sio bev for jer: eta gse ie.

K kl u on ed f bel d

D er res ofa lse år: gn: i be xor et fi nd kni ern af d ort iolk der be rev i
g rdl for onk ior ied rbe øld, ver tre ser r bi de sel: be akt r, p siv og n
fi nsi e s ng . 3: lec i be .01 am af re alta t af lsk ets tiv ter r re isk: såre L.
jæ rar .1. cer er: L2 i ver sste me e m l år regn abs ren

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskab

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til Note 0 – Ledelsens oplysninger til årsregnskabet. Heraf fremgår af underafsnit om *finansiering*, at selskabets ledelse forventer at kunne opnå likviditet til overholdelse af selskabets forpligtelser, ved øgede indbetalinger fra investorerne og fortsat tilpasning af finansiering hos kreditgiver, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Uden at modificere vores konklusion henvises til Note 0 ledelsens oplysninger til årsregnskabet, underafsnit om *usikkerhed vedrørende indregning og måling*. Heraf fremgår, at indregningen og måling af kommanditselskabets ejendom er omfattet af en grad af usikkerhed som blandt andet kan henføres til markedets afkastkrav. Såfremt afkastkravet afviger fra det, der er forudsat af ledelsen, vil det have indflydelse på målingen af investeringsejendommen, hvilket vil have indflydelse på kommanditselskabets egenkapital.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Frederiksberg, den 16. juni 2013

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer

Für die Kapitaleigentümer der K/S German Property I.

Wir haben den Jahresbericht der K/S German Property I für das Geschäftsjahr vom 1. Januar -31. Dezember 2012 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz und den Noten überprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Die Verantwortung für den Jahresabschluss seitens der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Erstellung des Jahresabschlusses und dass es in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften ein korrektes Bild abgibt. Diese Verantwortung umfasst die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses relevant erscheinen und ein korrektes Bild der Gesellschaft, ohne Fehlinformationen, abgeben. Außerdem beinhaltet das auch die Anwendung angemessener Bilanzierungsmethoden und eine buchungstechnische Beurteilung, die den Gegebenheiten Rechnung trägt.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers und die durchgeführte Revision

Es liegt in unserer Verantwortung ausgehend vom Jahresabschluss eine Schlussfolgerung über unsere Revision abzulegen. Die Überprüfung wurde in Übereinstimmung mit den internationalen Standard für ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung sowie dänischer Steuerberatergesetzgebung durchgeführt. Diese Grundsätze verlangen, dass wir die Überprüfung so vorbereiten und durchführen, dass ein Höchstmaß an Sicherheit erreicht wird, damit der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält.

Eine Revision umfasst Handlungen zur Erlangung von Nachweisen für Beträge und Informationen, die im Jahresabschluss genannt werden. Die gewählten Handlungen hängen von der Beurteilung des Wirtschaftsprüfers ab, hierunter die Risikobeurteilung in Bezug auf mögliche Fehlinformationen im Jahresabschluss, gleichgültig ob diese Fehlinformationen aus Hinterziehungen oder Fehler entstanden sein mögen. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Wirtschaftsprüfer die Durchführung von internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses seitens der Gesellschaft relevant sind, um ein korrektes Bild in Bezug auf die Gesellschaft abzugeben. Diese Maßnahme hat nicht zum Ziel, eine Beurteilung der Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Eine Revision umfasst außerdem eine Stellungnahme dazu, ob die von der Geschäftsführung angewandte Bilanzierungsmethoden zweckmäßig sind sowie einer gesamten Beurteilung des Jahresberichts.

Wir sind davon überzeugt, dass die bei der Revision erlangten Erkenntnisse für eine Schlussfolgerung mit Vorbehalt ausreichend sind.

Vorbehalt**Grundlage für der Schlussfolgerung ist Vorbehaltlich**

Weiter neben wir einen Vorbehalt für das Mieterguthaben in Höhe von T.DKK 121 weil keine Beweis für das Zahlungsvermögen vorliegt.

Schlussfolgerung mit Unsicherheit

Wir sind davon überzeugt, dass der Jahresabschluss, ausgenommen die möglichen Auswirkungen der im vorstehenden Absatz, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der finanziellen Positionen per 31. Dezember 2012 gibt und das das Ergebnis der Tätigkeiten der Gesellschaft und die Geldflüsse für das Bilanzjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 mit dem geltenden dänischen Buchführungsgesetzen übereinstimmen.

Zusätzliche Informationen über die Bedingungen in den Jahresabschluss

Ohne dass es unser abschließende Kommentar beeinflusst ist, weisen wir auf Anmerkung 0 hin. Die Geschäftsführung erwartet ausreichende Liquidität durch zusätzlich Investoreinzahlungen erreichen zu können, sowie Anpassungen bei den finanzierende Banken. Die Bilanz ist erstellt, Für eine Gesellschaft die fortgeführt werden soll

Stellungnahme zu m Lagebericht

Wir haben gemäß dem Jahresabschlussgesetz den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen zusätzlich zu der vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Informationen im Lagebericht mit dem Jahresabschluss übereinstimmen.

Selskabsoplysninger *Informationen über die Gesellschaft*

Selskab: <i>Gesellschaft:</i>	K/S German Property I CVR-nr. 19 29 15 45 c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 DK - 2800 Kgs. Lyngby
Hjemstedskommune: <i>Heimatgemeinde:</i>	Lyngby-Taarbæk <i>Lyngby-Taarbæk</i>
Komplementar: <i>Komplementär:</i>	Real Estate Invest ApS CVR-nr. 16 44 64 91 c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 DK - 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse: <i>Aufsichtsrat :</i>	René Ravn John Rømer Svend Palle Nielsson
Revision: <i>Revision:</i>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter

Hauptaktivitäten

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom, beliggende i Tyskland.

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien in Deutschland.

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Udvikling i regnskabsåret og den forventede udvikling

Entwicklung im Geschäftsjahr und erwarteter Entwicklung

Ejendommen har i regnskabsåret 2012 ikke været fuldt udlejet. Årets resultat er lavere end forventet, bl.a. som følge af konstaterede tab vedrørende lejeindtægter og øgede driftsomkostninger.

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 nicht vollständig vermietet. Das Jahresergebnis entspricht nicht den Erwartungen, u.a. wegen der realisierten Verluste aus Mieterträgen unter der erhöhten Betriebskosten.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2012.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2012 negativ.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt, drifts- og administrationsomkostninger, samt et vejet gennemsnit af budgetterede udgifter til vedligeholdelse.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie wurde auf Grund des Normalbudgets für das kommende Jahr vorgenommen, enthaltend Mieterträge, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie einen gewogenen Durchschnitt der veranschlagten Aufwendungen für Instandhaltung.

Ejendommen er værdiansat til den forventede salgspris.

Ejendommen er værdiansat til den forventede salgspris.

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

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

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

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

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

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den øgede usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immoilie sowie die Finanzmärkten beeinflusst sind.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforshold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens ejendomsværdi.

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorauszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

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

Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie ausserdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Ejendommen forventes solgt i 2014.

Es wird erwartet, dass die Immobilie im 2014 verkauft wird.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

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

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

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S German Property I for perioden 1. januar – 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der Geschäftsbericht wird nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse der berichterstattungs-kategorie B erstellt.

Den anvendte regnskabspraxis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog foretaget enkelte reklasifikationer, som ikke har påvirket årets resultat, egenkapital eller aktiver i alt. Der er foretaget tilpasninger af sammenligningstal.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber den Vorjahren nicht verändert. Jedoch sind einzelne Umklassifizierungen durchgeführt worden, die das Jahresergebnis, das Eigenkapital oder die gesamten Vermögenswerte nicht beeinflusst haben. Vergleichszahlen sind angepasst worden.

Generelt om indregning og måling

Erfassung und Bewertung

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Erträge werden demgemäss in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmässige und ausserplanmässige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

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

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich angesetzt werden kann.

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

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

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

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Omregning af fremmed valuta

Währungsumrechnung

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

Transaktionen im Fremdwährng werden mit dem Kuirs am Tag der Transaktion umgerechnet. Zwischen dem Kurs am tag der Transaktion und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehende Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis ***Bilanzierungsmethoden***

Resultatopgørelsen

Gewinn- und Verlustrechnung

Indtægtskriterium

Einnahmekriterien

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Mieterträge werden nach der Completed Contract Methode erfasst und werden zum Geschäftsjahr periodisiert.

Andre eksterne omkostninger

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Finansielle poster

Finanzposten

Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Finanzerträge und -aufwendungen umfassen Zinsen und realisierte bzw. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Währungsumrechnungen.

Skat

Steuern

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Anvendt regnskabspraksis *Bilanzierungsmethoden*

Balancen

Bilanz

Materielle anlægsaktiver

Sachanlagen

Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og /eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Die Investitionen in Immobilien mit dem Ziel, Gewinne aus dem investierten Kapital in der Form von laufenden Betriebserträgen und/oder Kapitalgewinnen durch Weiterverkauf zu erzielen, werden nach den Vorschriften über Investitionsimmobilien erfasst und bewertet.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Investitionsimmobilien werden zum beizulegenden Zeitwert nach der ertragsbasierten Methode bewertet. Jährlich wird die Immobilie mit Ausgangspunkt im Budget für das kommende Betriebsjahr bewertet, um Schwankungen berichtigt, die als Einzelfälle gekennzeichnet werden. Das Ertragsprozent wird jährlich vom Gesellschaftsverwalter auf grund teils der Entwicklung der marktverhältnisse für den betreffenden Immobilientyp teils der Änderungen der Umstände der Immobilie festgesetzt.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive netto reguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi.

Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wobei positive Nettoberichtigungen, zuzüglich/abzüglich Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten, auf das Eigenkapital unter "Rückstellung für beizulegenden Zeitwert der Finanzanlagen" gebunden/ausgewiesen werden. Die Immobilie wird im Anschaffungsjahr nicht berichtigt, da sie schätzungsweise dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Tilgodehavender

Forderungen

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was normalerweise dem Nennwert abzüglich Rückstellungen für Forderungsausfälle entspricht. Rückstellungen werden auf Grund einer individuellen Bewertung der einzelnen Forderungen berechnet.

Gældsforpligtelser

Verbindlichkeiten

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Diese entsprechen im Wesentlichen dem Nennwert.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2012
Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2012

Note		2012	2011
<i>Anmerkung</i>			
1	Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	515.033	817.023
	Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-149.034	-255.055
	Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	<u>-574.777</u>	<u>-145.466</u>
	Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	-208.778	416.502
	Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	35.406	34.581
	Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	<u>-865.024</u>	<u>-854.523</u>
	Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>	-1.038.396	-403.440
	Værdiregulering, ejendom <i>Wertanpassung, Immobilie</i>	<u>-447.624</u>	<u>-892.104</u>
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	<u>-1.486.020</u>	<u>-1.295.544</u>
	Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i>		
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	-1.486.020	-1.295.544
	Overført fra tidligere år <i>Übertrag von früheren Jahren</i>	<u>-15.424.166</u>	<u>-14.128.622</u>
	Til disposition <i>Zur Verfügung</i>	<u>-16.910.186</u>	<u>-15.424.166</u>
	Fordeles således <i>Wird folgendermaßen verteilt</i>		
	Overført til dagsværdireserve <i>Übertrag von Tageswertreserve</i>	0	0
	Overført til næste år <i>Übertrag auf Folgejahr</i>	<u>-16.910.186</u>	<u>-15.424.166</u>
		<u>-16.910.186</u>	<u>-15.424.166</u>

Balance pr. 31. december 2012
Bilanz per. 31. Dezember 2012

Note		2012	2011
<i>Anmerkung</i>			
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
2	Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i>	<u>9.623.916</u>	<u>10.036.170</u>
	Anlægsaktiver i alt Anlagevermögen gesamt	<u>9.623.916</u>	<u>10.036.170</u>
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Tilgodehavende fra lejere <i>Forderungen, Mieter</i>	121.171	129.151
	Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoreneinlage</i>	0	397.301
	Andre tilgodehavender <i>Andere Forderungen</i>	<u>82.199</u>	<u>2.942</u>
		<u>203.370</u>	<u>529.394</u>
	Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>	<u>166.578</u>	<u>184.192</u>
	Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	<u>369.948</u>	<u>713.586</u>
	Aktiver i alt Aktiva gesamt	<u><u>9.993.864</u></u>	<u><u>10.749.756</u></u>

Balance pr. 31. december 2012
Bilanz per. 31. Dezember 2012

Note		2012	2011
<i>Anmerkung</i>			
	Egenkapital		
	Eigenkapital		
3	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	11.632.827	11.057.827
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	<u>-16.910.186</u>	<u>-15.424.166</u>
	Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>-5.277.359</u>	<u>-4.366.339</u>
	Langfristet gæld		
	Langfristige Verbindlichkeiten		
4	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	0	0
	Mellemregning Komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	<u>296.021</u>	<u>285.495</u>
	Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>296.021</u>	<u>285.495</u>
	Kortfristet gæld		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	14.228.420	14.444.020
	Skyldige renter <i>Geschuldte Zinsen</i>	107.504	107.127
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	<u>639.278</u>	<u>279.453</u>
	Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>14.975.202</u>	<u>14.830.600</u>
	Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>15.271.223</u>	<u>15.116.095</u>
	Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u>9.993.864</u>	<u>10.749.756</u>
5	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

Noter

Anmerkung

0 Usikkerheder ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse i forbindelse med forhandlingerne om salg af ejendommen til t.EURO 1.290.

Schätzung vom Tageswert des Immobilie per 31.12.12 ist vom Geschäftsführer festgelegt im Zusammenhang mit den Verkauf Verhandlungen die Immobilie und ist deswegen Festgesetzt/ermittel auf TEUR 1.290.

Som følge af de seneste års udvikling 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.

Als Folge der Entwicklungen in den letzten Jahren im Immobilien- und Finanzmarkt gibt es mehr Unsicherheiten bei der Schätzung des Marktwertes der Immobilie, dies kann Einfluss auf der Bilanz haben.

Det realiserede afkast på 3,80 % i 2012 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Der realisierte Ertrag ist in 2012 3,80 %. Die Geschäftsleitung bewertet, dass der Ertrag in dem Rahmen liegt, wo Renditen für ähnliche Objekte zu finden sind, und stellt damit fest, dass das Objekt angemessen bewertet wurde.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema:

Die Auswirkung auf dem Objekt-Wert und das Eigenkapital der Gesellschaft bei Veränderungen des Ertragwertes sehen sie in der Abbildung:

Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
Berechnete Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,5 %	8.505.641	-6.395.634
3,80 %	9.623.916	-5.277.359
-0,5%	11.080.752	-3.820.523

Korrigeret for kompensationer

	<u>Lejeindtægter - Driftsomkostninger</u>	<u>Mieteinnahmen - Betriebskosten</u>
Nettoafkast =	Investeringsejendom	Investeringsobjekt

Noter

Anmerkung

0 Ledelsens oplysninger til årsregnskabet

Management Informationen zum Jahresabschluss

Finansiering

Finanzierung

Kommanditselskabets investering er finansieret ved både et første og et andet prioritets lån. Ledelsen har løbende forhandlinger med Nykredit A/S om finansiering. Nykredit A/S har siden 2011 accepteret, at ledelsen arbejder på at sælge ejendommen. Dette er en løbende proces, som i det gældende marked tager tid. Nykredit A/S har forståelse for processen og støtter ledelsens indsats med at finde en ny køber. Ledelsen er overbevist om, at der kan findes en løsning således, at der kan indgås en acceptabel aftale med Nykredit A/S. Såfremt kommanditselskabet ikke opnår det ønskede salg, vil kommanditselskabet have en risiko med hensyn til finansieringen fremadrettet.

Die Gesellschaft ist finanziert durch ein 1. Und 2. Rang Darlehn. Die Geschäftsführung hat laufende Verhandlungen mit Nykredit A/S. Nykredit akzeptiert seit 2011, dass die Geschäftsführung daran arbeitet die Immobilie zu verkaufen. Dies ist eine laufende Prozess, die im heutigen Zeit andauert. Nykredit zeigt Verständnis dafür, und unterstützt den Einsatz der Geschäftsführung. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, dass eine Lösung gefunden werden kann, wonach eine acceptable Vereinbarung mit der Nykredit A/S eingegangen werden kann. Wenn die Gesellschaft den erwünschten refinanzierung bei einem anderen Darlehnsgeber nicht findet, wird die Gesellschaft einen Risiko tragen, in Bezug auf der zukünftige Finanzierung.

Det er ledelsens vurdering, at kommanditselskabet vil kunne opnå salg af ejendommen med henblik på hel eller delvis afvikling af engagement hos Nykredit A/S, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

Der Geschäftsführer schätzt, dass die Gesellschaft die Immobilie verkaufen kannst, und dass das Engagement bei Nykredit zum Teil oder ganz abgewickelt wird. Die Bilanz ist deshalb erstellt, mit der Fortführung der Gesellschaft vor Auge.

Noter

Anmerkung

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Lejeindtægter		
Mieteinnahmen		
Nettleje	<u>515.033</u>	<u>817.023</u>
Nettomiete		
2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt		
Anskaffelsessum primo	21.982.107	
Anschaffungskosten, Anfang		
Tilgang i året	0	
Zugänge im Laufe des Jahres		
Afgang i året (regulering købesum)	<u>0</u>	
Abgänge im Laufe des Jahres (Anpassung Anschaffungsbetrag)		
Anskaffelsessum ultimo	<u>21.982.107</u>	
Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes		
Værdiregulering primo	-11.945.937	
Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes		
Værdiregulering i året	<u>-412.254</u>	
Wertanpassungen im Laufe des Jahres		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2012	<u>-12.358.191</u>	
Wertanpassung gesamt per 31/12-2012		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.623.916</u>	
Bilanzwert, Ultimo		

Noter

Anmerkung

3 Egenkapital

Eigenkapital

Stamkapital består af 191 kommanditandele af kr. 100.000.

Das Stammkapital besteht aus 191 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000.

Kontant indskud i årets primo <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	11.057.827
Indskudt i året <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	<u>575.000</u>
Kontant del af kommanditkapital ultimo <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	<u>11.632.827</u>
Årets henlæggelse <i>Rücklagen</i>	0
Værdiregulering pr. 31. december 2012 <i>Wertanpassung per 31. Dezember 2012</i>	<u>0</u>
Dagsværdireserve ultimo <i>Tageswertreserve Ultimo</i>	<u>0</u>
Overført resultat pr. 1. januar 2012 <i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2012</i>	-15.424.166
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	-1.486.020
Overført dagsværdireserve pr. 31. december 2012 <i>Übertragene Tageswertreserve per 31. december 2012</i>	<u>0</u>
Overført resultat i alt <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<u>-16.910.186</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>-5.277.359</u></u>

Noter

Anmerkung

4 Langfristet gæld

Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 0 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

5 Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 15.578 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt t.kr. 9.623 samt transport i lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat hypotheckenbriefe von T.EUR 15,578 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2012 T.DKK 9.623 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit an die Resthaftung der Kommanditisten sowie Abretung der Flüssigen Mittel.

6 Kontraktlige forpligtelser

Vertragliche Verpflichtungen

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Herkules Grundbesitz AG, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2013. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 107.

Die Kommanditgesellschaft hat mit Herkules Grundbesitz einen Gesellschafts-verwaltungsvertrag abgeschlossen, der Frühstens zum 31. Dezember 2013 erloscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt T.DKK 107.