

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

Årsrapport for 2013
(19. regnskabsår)
Jahresabschluss für 2013
(19. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2014

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 25/6 2014 vorgelegt und genehmigt.

Dirigent
Vorsitzender
R. Rasmussen

Indholdsfortegnelse *Inhaltsverzeichnis*

	<u>Side</u> <u>Seite</u>
Påtegninger	
Vermerke	
Ledelsespåtegning	
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring	
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	2-5
Ledelsesberetning	
Geschäftsbericht	
Selskabsoplysninger	
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	6
Ledelsesberetning	7-8
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsrapport 1. januar – 31. december 2013	
<i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2013</i>	
Anvendt regnskabspraksis	
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	9-13
Resultatopgørelse	
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	14
Balance	
<i>Bilanz</i>	15-16
Noter	
<i>Anmerkung</i>	17-21

Ledelsespåtegning Geschäftsbericht

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 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 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Unserer Auffassung nach vermittelt der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013, sowie des Ergebnisses der Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft und des Cashflows für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2013.

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 6. juni 2014

Kgs. Lyngby, 6 Juni 2014

Bestyrelse:

Aufsichtsrat

René Ravn
(formand)
(Vorsitzender)

John Rømer

Svend Palle Nielsson



Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet

Påtegning af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S German Property I

Vi har revideret årsregnskabet for K/S German Property I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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, 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 en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har været ude af stand til at indfri væsentlig, forfalden prioritetsgæld og anden gæld, og forhandlinger om at opnå anden finansiering er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete underskrevne handlingsplaner med budgetter mv.

Tilgodehavender fra lejerne er i balancen indregnet med t.kr. 614. Efter vores opfattelse skal posten nedskrives med t.kr. 564, idet et beløb i denne størrelsesorden endnu ikke, ved aflæggelsen af årsregnskabet, ses indbetalt til selskabet.

Tilgodehavender fra investorer er i balancen indregnet med t.kr. 187. Efter vores opfattelse skal posten nedskrives med t.kr. 187 idet et beløb i denne størrelsesorden anses for erholdeligt som følge af manglende betaling.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Selskabet har været ude af stand til at indfri væsentlig, forfalden prioritetsgæld og anden gæld, og forhandlinger om at opnå anden finansiering er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete underskrevne handlingsplaner med budgetter mv.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskab

Uden at modificere vores konklusion henvises til Note 0 ledelsens oplysninger til årsregnskabet, under afsnit 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.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven har aflagt årsregnskabet mere end 5 måneder efter regnskabsafslutningstidspunktet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 6. juni 2014

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers über Abschluss

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 2013 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

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 glauben, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere negative Stellungnahme zu liefern.

Vorbehalt**Grundlage für der Schlussfolgerung ist Vorbehaltlich**

Das Unternehmen ist nicht in der Lage zu wesentlichen überfälligen Hypothekenschulden und anderen Schulden zu liefern, und die Verhandlungen zu anderen Finanzierungs erhalten wurde ohne Ergebnis beendet. Verwaltung prüft derzeit verschiedene Pläne, um den fortgeführten Geschäfts zu gewährleisten, aber nicht in der Lage, konkrete Aktionspläne unterzeichnet mit Budgets usw. zu präsentieren.

Forderungen an Mieter werden in der Bilanz mit anerkannt T.DKK 614 Aus unserer Sicht wird der Datensatz nach unten von geschrieben T.DKK 564, mit einem Betrag in dieser Größenordnung noch nicht, bei der Präsentation des Jahresabschlusses, gesehen an das Unternehmen ausgezahlt.

Forderungen von Investoren in der Bilanz mit enthalten T.DKK 187 Aus unserer Sicht wird der Datensatz nach unten von geschrieben T.DKK 187 ein Betrag in dieser Größenordnung gilt als erholdelig wegen Nichtzahlung

Mangel Abschluss

Aufgrund der Ähnlichkeit der mittleren in die Grundlage für Versagungsvermerk beschriebenen Angelegenheiten, haben wir nicht in der Lage, ausreichend geeignete Prüfungsnachweise für eine Bestätigungsvermerk Dann egrundlag erhalten. Wir äußern keine Meinung über den Jahresabschluss

Zusätzliche Informationen über die Bedingungen in den Jahresabschluss

Ohne den Bestätigungsvermerk, müssen wir Ihnen mitteilen, dass das Unternehmen in Verletzung des Accounts Act wurde Abschluss für mehr als 5 Monate nach dem Bilanzstichtag durch die Geschäftsführerhaftung vorbereitet

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.

Ohne Änderung unserer Meinung beziehen sich auf den Jahresabschluss im Abschnitt über Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung 0 Hinweis Management-Informationen. Dies zeigt, dass der Ansatz und die Bewertung von Immobilien der Kommanditgesellschaft ist Gegenstand einer gewissen Unsicherheit ist teilweise auf Markttrenditen. Wenn die Verzinsung von dem, was vom Management vorgesehenen unterscheidet, wird die Messung von Anlageimmobilien zu bewirken, die die Kommanditgesellschaft Eigenkapital beeinflussen.

Selskabsoplysninger
Informationen über die Gesellschaft

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

Ejendommen har i regnskabsåret 2013 ikke været fuldt udlejet. Årets resultat er lavere end forventet, bl.a. som følge af konstaterede tab vedrørende lejeindtægter.

Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2013 nicht vollständig vermietet. Das Jahresergebnis entspricht nicht den Erwartungen, u.a. wegen der realisierten Verluste aus Mieterträgen.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2013.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2013 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.

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.

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

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 Immobilie sowie die Finanzmärkten beeinflusst sind.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold 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.

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 ultimo 2014.

Es wird erwartet, dass die Immobilie ultimo 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 regnskabspraksis *Bilanzierungsmethoden*

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S German Property I for perioden 1. januar – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der Geschäftsbericht wird nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse der berichterstattungskategorie B erstellt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog foretaget enkelte reklassifikationer, 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

Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendommen 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 nominal værdi.

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

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2013
Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2013

Note		2013	2012
Anmerkung			
1	Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	521.781	515.033
	Driftsomkostninger <i>Betriebskosten</i>	-5.478	-149.034
	Andre eksterne omkostninger <i>Weitere externe Kosten</i>	<u>-170.349</u>	<u>-574.777</u>
	Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>	345.954	-208.778
	Finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	19	35.406
	Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	<u>-802.351</u>	<u>-865.024</u>
	Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>	-456.378	-1.038.396
	Værdiregulering, ejendom <i>Wertanpassung, Immobilie</i>	<u>0</u>	<u>-447.624</u>
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	<u>-456.378</u>	<u>-1.486.020</u>
	Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i>		
	Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	-456.378	-1.486.020
	Overført fra tidligere år <i>Übertrag von früheren Jahren</i>	<u>-16.910.186</u>	<u>-15.424.166</u>
	Til disposition <i>Zur Verfügung</i>	<u>-17.366.564</u>	<u>-16.910.186</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>-17.366.564</u>	<u>-16.910.186</u>
		<u>-17.366.564</u>	<u>-16.910.186</u>

Balance pr. 31. december 2013
Bilanz per. 31. Dezember 2013

Note Anmerkung	2013	2012
Aktiver		
Aktiva		
Anlægsaktiver		
Anlagevermøgen		
2 Investeringsejendom	9.623.787	9.623.916
<i>Investitionsobjekt</i>	<u>9.623.787</u>	<u>9.623.916</u>
Anlægsaktiver i alt	9.623.787	9.623.916
Anlagevermøgen gesamt	<u>9.623.787</u>	<u>9.623.916</u>
Omsætningsaktiver		
Umlaufvermøgen		
Tilgodehavender		
Forderungen		
Tilgodehavende fra lejere	614.498	121.171
<i>Forderungen, Mieter</i>		
Tilgodehavende investorindskud	186.624	0
<i>Forderungen, Investoreneinlage</i>		
Andre tilgodehavender	43.248	82.199
<i>Andere Forderungen</i>	<u>43.248</u>	<u>82.199</u>
	<u>844.370</u>	<u>203.370</u>
Likvide beholdninger	71.011	166.578
<i>Liquide Mittel</i>	<u>71.011</u>	<u>166.578</u>
Omsætningsaktiver i alt	915.381	369.948
Umlaufvermøgen gesamt	<u>915.381</u>	<u>369.948</u>
Aktiver i alt	10.539.168	9.993.864
Aktiva gesamt	<u><u>10.539.168</u></u>	<u><u>9.993.864</u></u>

Balance pr. 31. december 2013
Bilanz per. 31. Dezember 2013

Note	2013	2012
<i>Anmerkung</i>		
	Egenkapital	
	Eigenkapital	
3	12.042.588	11.632.827
	<i>Kontantdel af kommanditkapital</i> <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	
	-17.366.564	-16.910.186
	<i>Overført resultat i alt</i> <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	
	-5.323.976	-5.277.359
	Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	
	Langfristet gæld	
	Langfristige Verbindlichkeiten	
4	0	0
	<i>Prioritetsgæld</i> <i>Hypothekenschulden</i>	
	307.972	296.021
	<i>Mellemregning Komplementar</i> <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	
	307.972	296.021
	Langfristet gæld i alt Langfristige Verbindlichkeiten gesamt	
	Kortfristet gæld	
	Kurzfristige Verbindlichkeiten	
	14.772.025	14.228.420
	<i>Kortfristet del af prioritetsgæld</i> <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	
	107.503	107.504
	<i>Skyldige renter</i> <i>Geschuldte Zinsen</i>	
	675.644	639.278
	<i>Anden gæld</i> <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	
	15.555.172	14.975.202
	Kortfristet gæld i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	
	15.863.144	15.271.223
	Gæld i alt Verbindlichkeiten gesamt	
	10.539.168	9.993.864
	Passiver i alt Passiva gesamt	
5	<i>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</i> <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 2013 er fastlagt af selskabets ledelse i forbindelse med forhandlingerne om salg af ejendommen til t.EURO 1.290.

Schätzung vom Tageswert des Immobilie per 31.12.13 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 5,36 % i 2013 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Der realisierte Ertrag ist in 2013 5,36 %. 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 Ertragswertes sehen sie in der Abbildung:

	Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
	Beregnede Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
	+0,5 %	8.803.326	-6.144.437
	5,36 %	9.623.787	-5.323.976
	-0,5%	10.612.898	-4.334.865
	Korrigeret for kompensationer		
	<u>Lejeindtægter - Driftsomkostninger</u>	<u>Mieteinnahmen - Betriebskosten</u>	
Nettoafkast =	Investeringsejendom	Investeringsobjekt	

Noter
Anmerkung

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Lejeindtægter		
Mieteinnahmen		
Nettoleje	<u>521.781</u>	<u>515.033</u>
Nettomiete		
2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Materielle Anlægsaktiver, 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 Anschaffingsbetrag)		
Anskaffelsessum ultimo	<u>21.982.107</u>	
Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes		
Værdiregulering primo	-12.358.191	
Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes		
Værdiregulering i året	<u>-129</u>	
Wertanpassungen im Laufe des Jahres		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2013	<u>-12.358.320</u>	
Wertanpassung gesamt per 31/12-2013		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>9.623.787</u></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>	11.632.827
Indskudt i året <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	<u>409.761</u>
Kontant del af kommanditkapital ultimo <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	<u>12.042.588</u>
Årets henlæggelse <i>Rücklagen</i>	0
Værdiregulering pr. 31. december 2013 <i>Wertanpassung per 31. Dezember 2013</i>	<u>0</u>
Dagsværdireserve ultimo <i>Tageswertreserve Ultimo</i>	<u>0</u>
Overført resultat pr. 1. januar 2013 <i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2013</i>	-16.910.186
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	-456.378
Overført dagsværdireserve pr. 31. december 2013 <i>Übertragene Tageswertweserve per 31. december 2013</i>	<u>0</u>
Overført resultat i alt <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	<u>-17.366.564</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u><u>-5.323.976</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. 14.772 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt t.kr. 9.623 samt transport i lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat hypotheckenbriefe von T.DKK 14.772 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 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.