

# Komplementarselskabet German Retail A ApS

CVR nr. 29 18 42 16

## Årsrapport 2012

*Geschäftsbericht 2012*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. maj 2013

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung am 21. Mai 2013  
vorgelegt und genehmigt.*

---

**Jeppé Lyngé Larsén**  
*Dirigént/Versámlungsleiter*

# Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

## Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

*Informationen über die Gesellschaft*

## Påtegninger

*Erklärungen*

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

*Erklärung des Vorstandes*

## Ledelsesberetning

*Bericht des Vorstandes*

Ledelsesberetning.....	4
------------------------	---

*Bericht des Vorstandes*

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

*Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember*

Anvendt regnskabspraksis.....	5-7
-------------------------------	-----

*Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze*

Resultatopgørelse.....	8
------------------------	---

*Gewinn- und Verlustrechnung*

Balance.....	9-10
--------------	------

*Bilanz*

Noter.....	11
------------	----

*Anhang*

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

# Selskabsoplysninger

*Informationen über die Gesellschaft*

**Selskabet**  
*Gesellschaft*

Komplementarselskabet German Retail A ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 18 42 16  
*CVR-Nr.:*  
Stiftet: 24. november 2005  
*Gegründet:* 24. November 2005  
Hjemsted: Aalborg  
*Sitz:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Geschäftsjahr:* 1. Januar - 31. Dezember

**Direktion**  
*Geschäftsleitung*

Jeppe Lynge Larsen

# Ledelsespåtegning

*Bericht der Unternehmensleitung*

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

*Die Voraussetzungen von einer Prüfung abzusehen werden nach Ansicht von Vorstand weiterhin erfüllt.*

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2012 for Komplementarselskabet German Retail A ApS. Direktionen erklærer:

*Der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der Komplementarselskabet German Retail A ApS für das Jahr 2012 . Der Geschäftsleitung erklärt:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

Aalborg, den 3. maj 2013

*Aalborg, 3. Mai 2013*

Direktion

*Geschäftsleitung*

---

Jeppe Lynge Larsen

# Ledelsesberetning

Lagebericht

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at være komplementar for K/S German Retail A.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift i 2012 balancerer. Der forventes et tilsvarende resultat for 2013.

Selskabet har et tilgodehavende hos K/S German Retail A, hvis 1. prioritetslån skal refinansieres i 2013. En refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets og K/S German Retail A's fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at låneaftalen kan refinansieres på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2013.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Hauptgeschäftstätigkeiten**

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, Komplementärin für K/S German Retail A zu sein.*

## **Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage**

*Der Betrieb der Gesellschaft im Jahr 2012 ist ausgeglichen. Für 2013 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.*

*Der Gesellschaft hat eine Forderung gegen K/S German Retail A. Die erste Hypothek der K/S German Retail A ist in 2013 zu Refinanzieren, und eine Refinanzierung des Kreditvertrags ist eine Voraussetzung des fortgesetzten Betriebs der Gesellschaft und der K/S German Retail A. Die Unternehmensleitung erwarten, dass der Kreditvertrag unter dergleichen Bedingungen wie der heutigen Kredit refinanziert werden kann, und dass die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeiten im Jahre 2013 fortführen kann.*

*Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vorgenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.*

## **Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind**

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for Komplementarselskabet German Retail A ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

*Der Jahresbericht für Komplementarselskabet German Retail A ApS für 2012 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.*

*Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.*

### Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

*In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.*

*Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.*

*Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.*

*Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.*

*Bestimmte monetären Aktiva und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, wobei mit einer über die Laufzeit konstanten Rendite/Zinsen gerechnet wird. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nennwert/Rückzahlungsbetrag zeitanteilig bis zur Fälligkeit des Forderungs/Rückzahlungsbetrages ergebniswirksam hinzugerechnet bzw. davon abgezogen.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

*Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresberichtes bekannte Umstände be- oder entkräften wurden.*

### Sonstige externe Aufwendungen

*Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Verwaltung.*

### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

*Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten sowie Zulagen und Vergütung im Rahmen der Steuervorauszahlungsregelung u.a. finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.*

### Steuern

*Unter den Posten Steuern auf das Jahresergebnis, fallen die aktuellen Steuern für das Berichtsjahr und die Steueraufwendungen die aus der Bilanzierung von latenten Steuern anfallen. Sie sind in der Höhe, wie sie sich auf das Jahresergebnis zurückführen lassen oder direkt im Eigenkapital mit dem Teil, sie sich auf die Postierungen direkt im Eigenkapital zurückführen lassen, berücksichtigt.*

### Forderungen

*Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.*

# Anvendt regnskabspraxis

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Steuerverbindlichkeiten und latente Steuern**

*Die aktuellen Steuerverbindlichkeiten und Forderungen bez. aktueller Steuern werden in der Bilanz als berechnete Steuern auf das steuerpflichtige Jahreseinkommen berücksichtigt und zwar unter Berichtigung der Steuern auf das steuerpflichtige Einkommens ehemaliger Jahre, sowie von Steuervorauszahlungen.*

*Latente Steuern werden als mittelfristige Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem steuerlichen Wert von Aktiva und Verbindlichkeiten ermittelt.*

*Aktive latente Steuern, hierunter fällt der Steuerwert eines steuerlich anerkannten Verlustvortrages, wird zu dem Wert berechnet, zu dem das Aktiv erwartungsgemäß veräußert werden kann, entweder durch Ausgleich mit Steuern aus zukünftigen Erlösen oder durch Verrechnung mit latenten Steuerverbindlichkeiten innerhalb derselben juristischen Steuereinheit.*

*Latente Steuern werden auf der Grundlage der Steuervorschriften und Steuersätze berechnet, die in der Gesetzgebung am Bilanzstichtag gelten, wenn zu erwarten ist, dass aus den latenten Steuern aktuelle Steuern werden. Für das laufende Jahr wird ein Steuersatz von 25 % angesetzt.*

## **Verbindlichkeiten**

*Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2012	2011
	Anhang	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-5.200</b>
<i>Bruttoverlust</i>			
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-5.200</b>
<i>Ergebnis vor Finanzposten</i>			
Andre finansielle indtægter.....		5.000	5.000
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>			
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>0</b>	<b>-200</b>
<i>Ergebnis vor Steuern</i>			
Skat af årets resultat.....		0	0
<i>Steuern auf das Jahresergebnis</i>			
<b>Årets resultat</b> .....		<b>0</b>	<b>-200</b>
<i>Jahresergebnis</i>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat.....		0	-200
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt</b> .....		<b>0</b>	<b>-200</b>
<i>Total</i>			

## Balance 31. december

*Bilanz 31. Dezember*

<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>	<b>Note</b> <i>Anhang</i>	<b>2012</b> DKK	<b>2011</b> DKK
Tilgodehavende kommanditselskab..... <i>Forderungen Kommanditgesellschaft</i>		129.604	129.604
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Forderungen</i>		<b>129.604</b>	<b>129.604</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Umlaufvermögen</i>		<b>129.604</b>	<b>129.604</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Aktiva</i>		<b>129.604</b>	<b>129.604</b>

## Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Selskabskapital..... <i>Stammkapital</i>		125.000	125.000
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		4.604	4.604
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Eigenkapital</i>	<b>2</b>	<b>129.604</b>	<b>129.604</b>
Selskabsskat..... <i>Körperschaftssteuern</i>		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Passiva</i>		<b>129.604</b>	<b>129.604</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	<b>3</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

*Bei der Ausarbeitung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechnung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.*

## 2 Egenkapital

*Eigenkapital*

	<b>1/1-12</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-12</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2012</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2012</i>
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
<i>Stammkapital</i>			
Overført resultat.....	4.604	0	4.604
<i>Gewinnvortrag</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>129.604</b>	<b>0</b>	<b>129.604</b>
<i>Insgesamt</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

*Das Stammkapital ist in den letzten 5 Jahren unverändert gewesen.*

## 3 Eventualposter mv.

*Eventualverbindlichkeiten u.a.*

Selskabet er komplementar i K/S German Retail A og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2012 TDKK 37.719, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 53.899.

*Die Gesellschaft ist Komplementärin der K/S German Retail A und haftet deshalb unbeschränkt für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft. Die gesamten Aktiva der Kommanditgesellschaft betragen zum 31. Dezember 2012 TDKK 37.719 während die gesamten Verbindlichkeiten TDKK 53.899 betragen.*