

K/S Alter Markt, Wuppertal

CVR-nr. 29930228

Gesellschaftsregister-Nr. 29930228

Årsrapport 2012

Geschäftsbericht 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16.05.2013

Genehmigt auf der Gesellschaftversammlung am 16.05.2013

Dirigent

Versammlungsleiter

Navn: Ole Timm

Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsführung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2012 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung für 2012</i>	12
Balance pr. 31.12.2012 / <i>Bilanz zum 31.12.2012</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2012 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung für 2012</i>	15
Noter / <i>Anhang</i>	16

Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische Vorlage Anwendung.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Alter Markt, Wuppertal
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29930228
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Jens Jacobsen, formand
Harald Thomsen
Frederik Bruhn-Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

*K/S Alter Markt, Wuppertal
Amaliegade 27
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 29930228
Sitz: Kopenhagen, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2012 - 31.12.2012*

Aufsichtsrat

*Jens Jacobsen, Vorsitzender
Harald Thomsen
Frederik Bruhn-Petersen*

Abschlussprüfer

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Kopenhagen*

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Alter Markt, Wuppertal.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2013
Kopenhagen, 06.03.2013

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Jens Jacobsen
formand
Vorsitzender

Harald Thomsen

Frederik Bruhn-Petersen

Erklärung der Geschäftsführung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Alter Markt, Wuppertal für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 - 31.12.2012 vorgelegt.

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

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

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Alter Markt, Wuppertal Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigner der K/S Alter Markt, Wuppertal Bescheinigung des Jahresabschlusses

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

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Den uafhængige revisors erklæring

udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet finder en ny lejer til det opsagte lejemål. Vi har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt det vil være muligt at genudleje det tomme lejemål. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Versagungsvermerk

Versagungsvermerk aufgrund negativer Gesamtaussage

Der Jahresabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt worden. Wie im Anhang 1 des Geschäftsberichtes angegeben, ist es eine Voraussetzung für die Unternehmensfortführung, dass die Gesellschaft eine neue Mieter zum beendeten Mietverhältnis findet. Wir haben keine Möglichkeit zu bewerten, ob es möglich ist die Leeren Lokalen wiederzuvermieten. Wir konnten keine hinreichende Sicherheit über die Angemessenheit der Annahme der Unternehmensfortführung erzielen. Auf Grund der Bedeutung des erläuterten Sachverhaltes versagen wir den Bestätigungsvermerk.

Negative Gesamtaussage

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss aufgrund des bedeutenden Versagungsvermerks kein unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31. Dezember 2012 und der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 – 31.12.2012.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 06.03.2013
Kopenhagen, 06.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Stellungnahme zum Lagebericht

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

Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben wegen des Sachverhaltes, der im Versagungsvermerk beschrieben wurde, nicht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i Wuppertal.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Alter Markt, Wuppertal, indeholder gågadeejendommen i Wuppertal.

Selskabets største lejer har opsagt sit lejemål til medio 2013. Selskabet arbejder på at finde en ny lejer.

Årets resultat på (2.297) t.kr. er utilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2012 påvirket af en nedskrivning af ejendommens værdi med 3.069 t.kr.

Kommanditselskabets ejendomme optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2012.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang 23.122 t.kr.. Kommanditisterne har i 2012 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt 4.626 t.kr. Der er ved udgangen af 2012 to kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2013. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 4.968 t.kr.

Lagebericht

Haupttätigkeit

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft in Wuppertal zu vermieten und zu betreiben.

Geschäftsentwicklung

K/S Alter Markt, Wuppertal, umfasst die Liegenschaft in der Einkaufsstrasse in Wuppertal.

Die grösste Mieter der Gesellschaft hat das Mietverhältnis zum medio 2013 beendet. Die Geschäftsleitung arbeitet darauf eine neue Mieter zu finden.

Das Jahresergebnis von (2.297) TDKK ist unzufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2012 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft mit 3.069 TDKK beeinflusst.

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende 23.122 TDKK. Die Kommanditisten haben ordentlich eingeforderten Restverbindlichkeiten von insgesamt 4.626 TDKK. Eingezahlt. Ende 2012 sind zwei der Kommanditisten mit der Einzahlung der Restverbindlichkeit in Rückstand.

Es wurde für 2013 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 4.968 TDKK vor.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Größenklasse

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

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

Erfassung und Bewertung

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Währungsumrechnung

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investerings ejendomme

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Andere externe Aufwendungen

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

Liegenschaftskosten

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

Sonstige Finanzerträge

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

Sonstige Finanzaufwendungen

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

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Forderungen

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

Flüssige Mittel

Zu liquiden Beständen gehören Barbestände und Bankguthaben.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Resultatopgørelse for 2012*Gewinn- und Verlustrechnung für 2012*

	Note	2012	2011
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	14.295.707	13.533
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(1.904.064)	(1.270)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(1.520.671)	(1.827)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>10.870.972</u>	<u>10.436</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	3.900	3
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(9.622.210)	(10.158)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen</i>		<u>1.252.662</u>	<u>281</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(3.068.824)	(1.503)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		(480.847)	412
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		<u><u>(2.297.009)</u></u>	<u><u>(810)</u></u>
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(2.297.009)	(810)
		<u><u>(2.297.009)</u></u>	<u><u>(810)</u></u>

Balance pr. 31.12.2012*Bilanz zum 31.12.2012*

	Note	2012	2011
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		211.600.000	215.300
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	<u>211.600.000</u>	<u>215.300</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		<u>211.600.000</u>	<u>215.300</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		491.198	573
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		<u>491.198</u>	<u>573</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		<u>3.422.979</u>	<u>404</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		<u>3.914.177</u>	<u>977</u>
Aktiver <i>Aktiva</i>		<u>215.514.177</u>	<u>216.277</u>

Balance pr. 31.12.2012*Bilanz zum 31.12.2012*

	Note	2012	2011
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK'000</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	83.794.570	83.795
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(47.595.251)	(51.493)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(13.076.959)	(10.780)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>23.122.360</u>	<u>21.522</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		131.204.358	135.188
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		54.931.958	54.080
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.316	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	9	<u>186.267.632</u>	<u>189.399</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	9	4.597.248	4.500
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		0	17
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	10	1.526.937	839
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>6.124.185</u>	<u>5.356</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>192.391.817</u>	<u>194.755</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>215.514.177</u>	<u>216.277</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	11		

Egenkapitalopgørelse for 2012*Eigenkapitalveränderungsrechnung für 2012*

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital Rücklage für nichteingezahl- tes Unterneh- menskapital	Overført overskud eller under- skud	I alt
	<i>Unterneh- menskapital</i>	<i>nichteingezahl- tes Unterneh- menskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	83.794.570	(51.493.453)	(10.779.950)	21.521.167
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	3.898.202	0	3.898.202
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	(2.297.009)	(2.297.009)
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<u>83.794.570</u>	<u>(47.595.251)</u>	<u>(13.076.959)</u>	<u>23.122.360</u>

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen har selskabets største lejer opsagt sit lejemål til medio 2013. Selskabet arbejder på at finde en ny lejer. Det vil være afgørende for selskabets fortsatte drift at der findes en ny lejer til det tomme lejemål.

Wie im Lagebericht beschrieben hat die Grösste Mieter der Gesellschaft das Mietverhältnis zum medio 2013 beendet. Die Geschäftsleitung arbeitet darauf eine neue Mieter zu finden. Es hat entscheidender Bedeutung auf die Unternehmungsführung der Gesellschaft eine neue Mieter zu die Leeren Lokalen zu finden.

	2012	2011
	DKK	DKK'000
2. Nettoomsætning		
<i>2. Umsatzerlöse</i>		
Huslejeindtægt	14.601.441	14.046
<i>Mieteinnahme</i>		
Huslejenedsættelse	(306.907)	0
<i>Mietreduktion</i>		
Tab på lejer	1.173	(513)
<i>Verlust, Mieter</i>		
	14.295.707	13.533

Noter

Anhang

3. Andre eksterne omkostninger

3. Andere externe Aufwendungen

	2012	2011
	DDK	DKK'000
Administrationsvederlag, Danmark	229.755	300
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	484.717	480
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Advokat	1.119.307	452
<i>Anwalt</i>		
Revision	12.140	24
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	44.309	8
<i>Reisekosten</i>		
Repræsentation	900	0
<i>Repräsentation</i>		
Bankgebyrer	6.401	2
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
Diverse	1.740	0
<i>Sonstige</i>		
	1.904.064	1.270

4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	2012	2011
	DDK	DKK'000
Forsikring	126.037	0
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	91.515	0
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	585.032	925
<i>Instandhaltung</i>		
Konsulentassistance	16.171	0
<i>Konsulentenbeistand</i>		
Øvrige driftsomkostninger	701.916	902
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	1.520.671	1.827

Noter*Anhang*

	2012	2011
	DKK	DKK'000
5. Andre finansielle indtægter		
<i>5. Sonstige Finanzerträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt	3.100	3
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Øvrige finansielle indtægter	800	0
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	3.900	3

6. Andre finansielle omkostninger*6. Sonstige Finanzaufwendungen*

	2012	2011
	DKK	DKK'000
Renter af prioritetslån	6.873.492	7.101
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	2.543.555	3.044
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, komplementar	6.353	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	198.810	7
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	9.622.210	10.158

Noter*Anhang*

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>
	DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresanfang</i>	229.033.546
Afgange <i>Abgänge</i>	(631.176)
Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	<u>228.402.370</u>
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	(13.733.546)
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	(3.068.824)
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	<u>(16.802.370)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i>	<u>211.600.000</u>

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 6%, baseret på selskabets budgetter. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 28.270.000 EUR tillagt købsomkostninger på 19.159.138 DKK.

*Die Bewertung der Liegenschaft in Euro gleicht einen Ertrag von 6% auf Basis de Budget der Gesellschaft.
Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.*

Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 28.270.000 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 19.159.138 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>Kommanditeinlagen</i>	810	103.450,00	83.794.570
	810		83.794.570

	2012 DKK
Egenkapital 31.12.2012 <i>Eigenkapital 31.12.2012</i>	23.122.360
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	23.122.360
Restancer 31.12.2012 <i>Rückstände 31.12.2012</i>	1.839.450
Resthæftelse 31.12.2012 <i>Restverbindlichkeit 31.12.2012</i>	47.595.251

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:

1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>	7.343.557
1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>	6.192.250
1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>	5.815.000
5 hæftelse <i>5 Verbindlichkeit</i>	5.084.000
1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>	2.824.444

Noter

Anhang

	Forfald inden for 12 måneder 2011 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2011</i>	Forfald inden for 12 måneder 2012 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	Restgæld efter 5 år <i>Restverbindlichkei- ten nach 5 Jahren</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>9. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	4.500	4.597.248	131.204.358	110.630.965
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	0	54.931.958	54.931.958
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.316	131.316
	4.500	4.597.248	186.267.632	165.694.239

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 Hypothekensschuld 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.

	2012 DKK	2011 DKK'000
10. Anden gæld		
<i>10. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	197.435	195
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	278.459	282
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	1.051.043	362
	1.526.937	839

Noter

Anhang

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 211.600.000 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 211.600.000 DKK.

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