

K/S Alter Markt, Wuppertal

CVR-nr. 29930228

Identifikationsnummer 29930228

Årsrapport 2013

Geschäftsbericht 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.05.2014

Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 27.05.2014

Dirigent

Versammlungsleiter

Navn: John Skibsted

Name:

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2013</i>	12
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013</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
Tranekærsvvej 9
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29930228
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Jens Jacobsen, formand
Frederik Bruhn-Petersen
Harald Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Unternehmensdaten

Unternehmen

*K/S Alter Markt, Wuppertal
Tranekærsvvej 9
8920 Randers NV*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 29930228
Sitz: Randers, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013*

Aufsichtsrat

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

Abschlussprüfer

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Kopenhagen C*

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.05.2014
Kopenhagen, 27.05.2014

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Jens Jacobsen
formand
Vorsitzender

Frederik Bruhn-Petersen

Harald Thomsen

Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht

Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Alter Markt, Wuppertal für das Geschäftsjahrvom 01.01.2013 bis 31.12.2013 beschlossen und genehmigt.

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

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

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i K/S Alter Markt, Wuppertal

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Alter Markt, Wuppertal for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af 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 udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne,

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner 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, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt worden.

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstigen Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Auf-

Den uafhængige revisors erklæring

men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 samt at der indgås aftale med de finansielle långivere om fortsat finansiering af ejendommen. Vi har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt det vil være muligt at genudleje det tomme lejemål samt om der kan opnås en aftale om fortsat finansiering. Vi tager derfor forbehold for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Idet selskabet ikke kender de kommende års lejeindtægt er vi på det foreliggende grundlag ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi, hvorfor vi tager forbehold for ejendommens værdiansættelse.

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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktivi-

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

stellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unser negatives Prüfungsurteil bilden.

Einschränkungen

Grundlage für das negative Prüfungsurteil

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, und dass eine Vereinbarung mit die Finanzgebern über die weitere Finanzierung des Liegenschaftes. Wir haben keine Möglichkeit zu bewerten, ob es möglich ist die Leeren Lokalen wiederzuermieten oder ob eine Vereinbarung über die weitere Finanzierung möglich ist. Wir konnten keine hinreichende Sicherheit über die Angemessenheit der Annahme der Unternehmensfortführung erzielen. Auf Grund der Bedeutung des erläuterten Sachverhaltes versagen wir den Bestätigungsvermerk.

Weil das Gesellschaft die Mieteinnahmen die zukünftige Jahren nicht kennt, haben wir keine Möglichkeit die Bewertung des Liegenschaftes zu beurteilen. Auf Grund der Bedeutung des erläuterten Sachverhaltes versagen wir den Bestätigungsvermerk.

Negatives Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss, aufgrund der Bedeutung des im Absatz „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschriebenen Sachverhaltes, nicht ein den tatsächlichen Verhält-

Den uafhængige revisors erklæring

teter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27.05.2014

Kopenhagen, 27.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

nissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2013 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom regnskabsåret 01.01.2013 bis 31.12.2013.

Stellungnahme zum Lagebericht

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

Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i 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 872 t.kr. er utilfredsstillende.

Kommanditselskabets ejendomme optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang 27.764 t.kr.. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt opkrævning af resthæftelse med i alt 3.795 t.kr.

Selskabet har i årets løb overtaget anparterne fra 3 nødlidende kommanditister for en negativ anskaffelsessum på 21.279 t.kr. Tilgodehavende hos de tidligere kommanditister er i regnskabet nedskrevet til 0 kr. Herefter ejer selskabet 320 stk. egne anparter svarende til 36,6%. Der er således 6 af de oprindelige kommanditister tilbage med en samlet ejerandel på 64,4% af stamkapitalen.

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 arbeiten darauf eine neue Mieter zu finden.

Das Jahresergebnis von 872 TDKK ist nicht zufriedenstellend.

Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Geschäftsjahresende 27.764 TDKK. Die Kommanditisten haben eingeforderten Restverbindlichkeiten von insgesamt 3.795 TDKK. Eingezahlt.

Die Gesellschaft hat im Laufe des Jahres die Kommanditeinlagen von 3 notleidenden Kommanditisten übernommen gegen eine negative Kaufpreis von 21.279 TDKK. Die Forderung gegen die ehemaligen Kommanditisten ist in die Geschäftsbericht zu 0 DKK beeinträchtigt. Hiernach ist die Gesellschaft die Einhaber von 320 Stk. Eigene Kommanditeinlagen, die 36,6% gleicht. Von die ursprüngliche Kommanditisten restieren 6 Investoren mit eine Eigenanteil von 64,4% von das Stammkapital.

Ledelsesberetning

Der er ved udgangen af 2013 to af de tilbageværende kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet.

Selskabet har med 1. prioritetslångiver indgået en restruktureringsaftale for perioden 01.03.2014 – 28.02.2015 med en væsentlig reduktion af renter og afdrag i perioden. Efter 01.03.2015 vil den oprindelige aftale på ny være gældende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets 2.prioritetsfinansiering er efter balancedagen blevet overdraget fra FS Finans I A/S til LMN Finance Limited.

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

Lagebericht

Ende 2013 ist zwei der verbleibende Kommanditisten mit der Einzahlung der Restverbindlichkeit in Rückstand.

Die Gesellschaft hat mit der 1. Hypothek-kreditinstitut eine Restrukturierungsvereinbarung für die Zeitraum 01.03.2014 – 28.02.2015 gemacht, die eine wesentlich reduktion von Zins- und Tilgungen bedeutet. Nachfolgend 01.03.2015 wird die ursprüngliche vereinbarung wieder geltend.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Finanzierung der zweiten Hypothek wurde nach dem Bilanzstichtag von der FS Finans I A/S auf die LMN Finance Limited übertragen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Größenklasse

Der Geschäftsbericht wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B geltenden Rechnungslegungsvorschriften des dänischen Gesetzes über den erstellt.

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

Ansatz und Bewertung

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden bei Ersterfassung zu dem am Transaktionstag geltenden Kurs umgerechnet. Forderungen, Verbindlichkeiten und andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht beglichen worden sind, werden zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem am Transaktionstag geltenden Kurs und dem Kurs am Zahlungstag bzw. Bilanzstichtagskurs entstehen, kommen in der Gewinn- und Verlustrechnung als Finanzierträge oder Finanzaufwendungen zum Ansatz. Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Vorräte und andere nichtmonetäre Vermögenswerte, die in fremder Währung gekauft wurden, werden zu historischen Kursen umgerechnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

Zeitwertberichtigungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen finanziellen Verbindlichkeiten

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investerings ejendomme

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sonstige externe Aufwendungen

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

Räumlichkeitsaufwendungen

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

Sonstige Finanzerträge

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 Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.

Bilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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 Cashflows aus der einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Neubewertet. Bei Errechnung der Kapitalwerte wird ein Abzinsungssatz angewandt, der die aktuellen Renditeforderungen an ähnliche Immobilien widerspiegelt. Zeitwertberichtigungen des Geschäftsjahres werden erfolgswirksam erfasst.

Forderungen

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten

Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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

Resultatopgørelse for 2013*Gewinn- und Verlustrechnung 2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	12.749.907	14.295
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(781.275)	(1.904)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(2.059.025)	(1.521)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>9.909.607</u>	<u>10.870</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	0	4
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(9.037.538)	(9.621)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u>872.069</u>	<u>1.253</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		0	(3.069)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		0	(481)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u>872.069</u>	<u>(2.297)</u>
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		<u><u>872.069</u></u>	<u><u>(2.297)</u></u>
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		872.069	(2.297)
		<u>872.069</u>	<u>(2.297)</u>

Balance pr. 31.12.2013*Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	DKK	DKKT
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		210.971.432	211.600
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	210.971.432	211.600
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		210.971.432	211.600
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		1.362.579	492
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		1.362.579	492
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		4.560.730	3.423
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		5.923.309	3.915
Aktiver <i>Aktiva</i>		216.894.741	215.515

Balance pr. 31.12.2013*Bilanz zum 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	90.000.000	83.795
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(20.032.285)	(47.595)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(42.203.840)	(13.077)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>27.763.875</u>	<u>23.123</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		128.800.263	131.204
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		0	54.932
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.327	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	9	<u>128.931.590</u>	<u>186.267</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	9	58.640.470	4.597
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Sonstige Kreditinstitute</i>		101.376	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	10	1.457.430	1.528
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>60.199.276</u>	<u>6.125</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>189.130.866</u>	<u>192.392</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>216.894.741</u>	<u>215.515</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	11		

Egenkapitalopgørelse for 2013

Egenkapitalveränderungsrechnung 2013

	Virksom- hedskapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Unter- nehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	83.794.570	(47.595.251)	(13.076.959)	23.122.360
Kapitalforhøjelse <i>Kapitalerhöhung</i>	6.205.430	(6.205.430)	0	0
Øvrige egenkapitalposterings <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	33.768.396	(29.998.950)	3.769.446
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	872.069	872.069
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	90.000.000	(20.032.285)	(42.203.840)	27.763.875

Øvrige egenkapitalposterings består af indbetalinger fra investorerne i året på 3.769 t.kr. samt overtagelse af egne anparter i kommanditselskabet. Anparterne er overtaget med en negativ anskaffelsessum på 21.279 t.kr.

Tilgodehavendet hos de udtrædende investorer i denne forbindelse er nedskrevet til 0 kr. i regnskabet.

Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten bestehen von Einzahlungen von Investoren auf TDKK 3.769 und das Übernehmen von eigene Kommanditeinlagen in das Gesellschaft. Die Kommanditeinlagen ist auf eine negative Bewertung auf TDKK 21.279 übernommen. Die Forderungen gegen die ehemaligen Kommanditisten ist in die Geschäftsbericht zu DKK 0 beeinträchtigt.

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 er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet finder en ny lejer til det opsagte lejemål samt at der indgås aftale med de finansielle långivere om fortsat finansiering af ejendommen.

Wie im Lagebericht beschrieben hat die Grösste Mieter der Gesellschaft das Mietverhältnis zum medio 2013 beendet. Die Geschäftsleitung arbeiten darauf eine neue Mieter zu finden. Es ist eine Voraussetzung für die Unternehmensfortführung, dass die Gesellschaft eine neue Mieter zum beendetem Mietverhältnis findet, und dass eine Vereinbarung mit die Finanzgebern über die weitere Finanzierung des Liegenschaftes geschlossen wird.

2. Nettoomsætning

2. Umsatzerlöse

	2013	2012
	DKK	TDKK
Huslejeindtægt	12.749.907	14.295
<i>Mieteinnahme</i>	12.749.907	14.295

Noter

Anhang

3. Andre eksterne omkostninger

3. Andere externe Aufwendungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Administrationsvederlag, Danmark <i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>	256.801	230
Administrationsvederlag, Tyskland <i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>	352.440	485
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung</i>	0	5
Advokat <i>Anwalt</i>	221.166	1.119
Revision <i>Abschlussprüfung</i>	30.000	12
Revision, rest tidligere år <i>Abschlussprüfung, letzter Jahr</i>	5.950	0
Rejseomkostninger <i>Reisekosten</i>	0	44
Repræsentation <i>Repräsentation</i>	0	1
Regulering af tilgodehavende <i>Regulierung von Forderungen</i>	(85.082)	0
Bankgebyrer <i>Gebühren an Kreditinstitute</i>	0	6
Diverse <i>Sonstige</i>	0	2
	781.275	1.904

Noter

Anhang

4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	2013	2012
	DKK	TDKK
Forsikring	78.911	126
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	247.495	92
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	521.229	585
<i>Instandhaltung</i>		
Konsulentassistance	0	16
<i>Konsulentenbeistand</i>		
Øvrige driftsomkostninger	1.211.390	702
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	2.059.025	1.521

5. Andre finansielle indtægter

5. Sonstige Finanzerträge

	2013	2012
	DKK	DKKT
Renteindtægter i øvrigt	0	3
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Øvrige finansielle indtægter	0	1
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	0	4

Noter

Anhang

6. Andre finansielle omkostninger

6. Sonstige Finanzaufwendungen

	2013	2012
	DKK	TDKK
Renter af prioritetslån	6.407.098	6.873
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	2.619.232	2.544
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, komplementar	6.324	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	677	198
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
Diverse	4.207	0
<i>Sonstige</i>		
	9.037.538	9.621

Noter

Anhang

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvesti- tion holdte Immobilien</i> DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	228.402.370
Afgange <i>Abgänge</i>	(628.568)
Kostpris ultimo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	<u>227.773.802</u>
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	(16.802.370)
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	<u>(16.802.370)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Buchwert Jahresende</i>	<u>210.971.432</u>

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 4,69%, baseret på årsregnskabet for 2013. 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 4,69% auf Basis de Geschäftsbericht 2013. 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	Nominal værdi <i>Nenn- wert</i> DKK
8. Virksomhedskapital			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeinlagen</i>	900	100.000,00	90.000.000
	900		90.000.000

	2013 DKK
Egenkapital 31.12.2013	27.763.875
<i>Eigenkapital 31.12.2013</i>	
Forrentet kapitalindskud	0
<i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>	
Egenkapital	27.763.875
<i>Eigenkapital</i>	

Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud	3.084.875
<i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>	

Resthæftelse 31.12.2013	20.032.285
<i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>	

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:

1 hæftelse	4.486.890
<i>1 Verbindlichkeit</i>	
5 hæftelser	3.109.079
<i>5 Verbindlichkeiten</i>	

Selskabet har i årets løb erhvervet 230 stk. egne anparter fra nødlidende kommanditister, svarende til en ejerandel på 25,6%.

Die Gesellschaft hat im Laufe des Jahres 230 Stk. Eigene Kommanditeinlagen erworben von notleidende Kommanditisten, die 25,6% gleicht.

Noter

Anhang

	Forfald inden for 12 måneder 2012 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	Forfald inden for 12 måneder 2013 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	Forfald efter 12 måneder Nach 12 Monaten fällig	Restgæld efter 5 år <i>Restverbindlichkei- ten nach 5 Jahren</i>
	DKKT	DKK	DKK	DKK
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
<i>9. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkredit- instituten</i>	4.597	2.398.877	128.800.263	108.157.824
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten</i>	0	56.241.593	0	0
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.327	0
	4.597	58.640.470	128.931.590	108.157.824

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.
En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2015, hvorefter det skal genforhandles.

*Der Hypothekenkredit der Gesellschaft hat einen Festzins und eine feste Laufzeit.
Bei etwaiger vorzeitiger Rückzahlung können Gebühren anfallen.*

Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2015 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.

	2013	2012
	DKK	DKKT
10. Anden gæld		
<i>10. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	327.919	197
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	0	278
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	1.129.511	1.053
	1.457.430	1.528

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 210.971.432 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 210.971.432 DKK.

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