

K/S Alter Markt, Wuppertal

CVR-nr. 29930228

Identifikationsnummer 29930228

Årsrapport 2014

Geschäftsbericht 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.05.2015

Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 29.05.2015

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 2014 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2014</i>	13
Balance pr. 31.12.2014 / <i>Bilanz zum 31.12.2014</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2014 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2014</i>	16
Noter / <i>Anhang</i>	17

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
Tranekærvej 9
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29930228
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

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
Tranekærvej 9
8920 Randers NV*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 29930228
Sitz: Randers, Dänemark
Geschäftsjahr: 01.01.2014 - 31.12.2014*

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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.05.2015
Kopenhagen, 29.05.2015

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 Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 beschlossen und genehmigt.

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 des Unternehmens zum 31.12.2014 bzw. seiner Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af

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, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Anhang für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über 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 die 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 Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen

Den uafhængige revisors erklæring

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, at der indgås aftale med de finansielle långivere om fortsat finansiering af ejendommen og at der tilføres ny kapital. 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.

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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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, dass eine Vereinbarung mit die Finanzgebern über die weitere Finanzierung des Liegenschaftes gemacht wird und das neues Kapital versorgt wird. Wir haben keine Möglichkeit zu bewerten, ob es möglich ist die Leeren Lokalen wiederzuvermieten 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.

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 Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2014 und der Finanz- und Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr 01.01.2014 - 31.12.2014.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es

Den uafhængige revisors erklæring

ger 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 29.05.2015
Kopenhagen, 29.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

wurden neben den im Rahmen der ausgeweiterten prüferischen Durchsicht des Jahresabschlusses durchgeführten handlungen 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 en gågadeejendom i bydelen Barmen i Wuppertal.

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

Årets resultat på (125.986) t.kr. er utilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2014 påvirket af en værdiregulering af selskabets ejendom på (126.754) t.kr. baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (98.222) t.kr. Der er ikke blevet opkrævet resthæftelse hos kommanditisterne i 2014.

Der er ved udgangen af 2014 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 frem til

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 im Stadtteil Barmen in Wuppertal.

Die grösste Mieter der Gesellschaft hat das Mietverhältnis beendet. Die Geschäftsleitung arbeiten darauf eine neue Mieter zu finden.

Das Jahresergebnis von (125.986) TDKK ist nicht zufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2014 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft auf (126.754) TDKK., auf Grund eine externe Bewertung der Liegenschaft.

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 (98.222) TDKK. In 2014 ist keine Einzahlungen von Restverbindlichkeit von den Kommanditisten eingefordert.

Ende 2014 ist zwei der verbleibende Kommanditisten mit der Einzahlung der Restverbindlichkeit in Rückstand.

Die Gesellschaft har mit der 1. Hypothekkreditinstitut eine Restrukturierungsvereinbarung bis

Ledelsesberetning

31.05.2015. Der er endnu ingen afklaring vedrørende videreførelse af 1. prioritetslånet efter 31.05.2015, hvorfor det er optaget som kortfristet gæld i årsrapporten.

Selskabets 2. prioritetsfinansiering hos LMN er blevet opsagt og selskabet er ikke i stand til at tilbagebetale lånet under de nuværende forhold. LMN har gjort kautioner gældende mod investorerne og én investor – Kristensen Properties A/S, som er udbyder af projektet – har indbetalt 6.750 t.kr. på lånet under kautionen. Investoren har efterfølgende gjort et regreskrav gældende mod selskabet på betaling af 6.750 t.kr. Beløbet er indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse i årsrapporten. De øvrige kommanditister har i en af LMN anlagt retssag påstået sig frigjort for deres kautionsforpligtelser.

Den mod udbyderen af projektet, Kristensen Properties A/S, anlagte prospektansvarssag er berammet til hovedforhandling ved Retten i Aalborg i begyndelsen af 2016. Selskabets bestyrelse forventer et positivt udfald af denne retssag.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af genudlejning af ledige lokaler, en langsigtet restrukturering af prioritetsgælden og tilførsel af ny kapital. En afklaring af disse forhold forventes i løbet af 6 – 12 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Lagebericht

31.05.2015 gemacht. Bis jetzt liegen keine Klärung über die Fortführung von der Hypothekendarlehen nach 31.05.2015. Deswegen ist die Hypothekendarlehen als eine kurzfristiger Verbindlichkeit im Jahresbericht erkannt

Die zweitrangige Darlehen bei LMN ist beendet geworden und die Gesellschaft hat keine Möglichkeit der Darlehen zurück zu zahlen. LMN hat durch die Kautionen die Anspruch gegen die Investoren geltend gemacht und einen Investor – Kristensen Properties A/S, die Anbieter des Projekts – hat TDKK 6.750 eingezahlt wegen der Kaution. Der Investor hat nachher ein Anspruch gegen die Gesellschaft geltend gemacht auf TDKK 6.750. Der Betrag ist im Jahresbericht als eine kurzfristiger Verbindlichkeit erkennt. Die anderen Investoren haben in einen von LMN gebrachten Rechtsstreit sich für ihren Kautionsverpflichtungen freigesetzt behauptet.

Der gegen der Anbieter des Projekts, Kristensen Properties A/S, gebrachte Prospekthaftungsstreit ist zum Hauptverhandlung bei der Gericht in Aalborg in der Beginnung 2016 berahmt. Der Aufsichtsrat erwartet ein positives Ausfall dieser Rechtsstreit.

Der Unternehmensfortführung des Gesellschaftes ist von die wiedervermietung von Leere Mietverhältnisse, eine langsichtiger Restrukturierung der Hypothekendarlehen und der Versorgung neues Kapital abhängig. Eine Klärung von diese verhältnisse ist durch 6 bis 12 Monate erwartet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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.

Årsregnskaberet 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 Geschäftsjahr betreffenden 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 forpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge umfassen Erträge sekundärer Art im Verhältnis zur Haupttätigkeit des Unternehmens betrachtet, einschließlich Mieterträge und Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.

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

Sonstigen Finanzerträgen setzen sich zusammen aus Zinserträgen, hierunter Nettokursgewinne aus Verbindlichkeiten und Geschäftsvorfällen in Fremdwährung, Amortisierung 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 investeringsjendomme. 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 investeringsjendom måles til dagsværdi.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

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

Resultatopgørelse for 2014

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	9.478.450	12.751
Andre driftsindtægter <i>Sonstige betriebliche Erträge</i>		903.125	0
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(1.126.183)	(783)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(2.259.885)	(2.059)
Driftsresultat <i>Betriebliches Ergebnis</i>		6.995.507	9.909
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	42.607	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(6.649.735)	(9.037)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		388.379	872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(126.753.992)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		379.604	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		(125.986.009)	872
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		(125.986.009)	872
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(125.986.009)	872
		(125.986.009)	872

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		84.112.679	210.971
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	7	<u>84.112.679</u>	<u>210.971</u>
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		<u>84.112.679</u>	<u>210.971</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		4.529.995	1.364
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		<u>4.529.995</u>	<u>1.364</u>
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>	8	<u>1.033.403</u>	<u>4.561</u>
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		<u>5.563.398</u>	<u>5.925</u>
Aktiver <i>Aktiva</i>		<u><u>89.676.077</u></u>	<u><u>216.896</u></u>

Balance pr. 31.12.2014*Bilanz zum 31.12.2014*

	Note	2014	2013
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>DKKT</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	9	90.000.000	90.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(20.032.285)	(20.032)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(168.189.849)	(42.204)
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		<u>(98.222.134)</u>	<u>27.764</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		0	128.800
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.454	131
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	10	<u>131.454</u>	<u>128.931</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	10	179.852.920	58.641
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Sonstige Kreditinstitute</i>		0	101
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	11	7.913.837	1.459
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u>187.766.757</u>	<u>60.201</u>
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		<u>187.898.211</u>	<u>189.132</u>
Passiver <i>Passiva</i>		<u>89.676.077</u>	<u>216.896</u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

Egenkapitalopgørelse for 2014*Egenkapitalveränderungsrechnung 2014*

	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført over- skud eller underskud	I alt
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nicht- ingezahltes Unter- nehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Ver- lustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Egenkapital Jahresanfang</i>	90.000.000	(20.032.285)	(42.203.840)	27.763.875
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	(125.986.009)	(125.986.009)
Egenkapital ultimo <i>Egenkapital Jahresende</i>	90.000.000	(20.032.285)	(168.189.849)	(98.222.134)

Noter

Anhang

1. Going concern

1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabets 2. prioritetsfinansiering hos LMN er blevet opsagt og selskabet er ikke i stand til at tilbagebetale lånet under de nuværende forhold. LMN har gjort kautioner gældende mod investorerne og én investor har indbetalt 6.750 t.kr. på lånet under kautionen. Investoren har efterfølgende gjort et regreskrav gældende mod selskabet på betaling af 6.750 t.kr. Beløbet er indregnet som en kortfristet gældsforpligtelse i årsrapporten.

Selskabet har med 1. prioritetslångiver indgået en restruktureringsaftale for perioden frem til 31.05.2015. Der er endnu ingen afklaring omkring videreførelse af 1. prioritetslånet efter 31.05.2015, hvorfor det er optaget som kortfristet gæld i årsrapporten.

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 ist Die zweitrangige Darlehen bei LMN ist beendet geworden und die Gesellschaft hat keine Möglichkeit der Darlehen zurück zu zahlen. LMN hat durch die Kautionen die Anspruch gegen die Investoren geltend gemacht und einen Investor haben TDKK 6.750 eingezahlt wegen der Kaution. Der Investor hat nachher ein Anspruch gegen die Gesellschaft geltend gemacht auf TDKK 6.750. Das Betrag ist im Jahresbericht als eine kurzfristiger Verbindlichkeit erkennt.

Die Gesellschaft har mit der 1. Hypothekreditinstitut eine Restrukturierungsvereinbarung bis 31.05.2015 gemacht. Bis jetzt ligen keine Klärung über die Fortführung von der Hypothekendarlehen nach 31.05.2015. Deswegen ist die Hypothekendarlehen als eine kurzfristiger Verbindlichkeit im Jahresbericht erkannt.

Es ist eine Vorraussetzung für die Unternehmensfortführung, dass die Gesellschaft eine neue Mieter finden, und das seine Vereinbarung mit die Finanzgebern über weitere Finanzierung des Ligenschaftes geschlossen wird.

2. Nettoomsætning

2. Umsatzerlöse

	2014	2013
	DKK	DKKT
Huslejeindtægt	9.478.450	12.751
Mieteinnahme	<u>9.478.450</u>	<u>12.751</u>

Noter

Anhang

3. Andre eksterne omkostninger

3. Andere externe Aufwendungen

	2014	2013
	DKK	DKKT
Administrationsvederlag, Danmark <i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>	202.250	258
Administrationsvederlag, Tyskland <i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>	617.430	353
Advokat <i>Anwalt</i>	266.553	221
Revision <i>Abschlussprüfung</i>	35.000	30
Revision, rest tidligere år <i>Abschlussprüfung, letzter Jahr</i>	4.950	6
Regulering af tilgodehavende <i>Regulierung von Forderungen</i>	0	(85)
	1.126.183	783

4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	2014	2013
	DKK	DKKT
Forsikring <i>Versicherung</i>	167.481	79
Ejendomsskatter <i>Grundsteuer</i>	782.511	247
Vedligeholdelse <i>Instandhaltung</i>	258.236	521
Øvrige driftsomkostninger <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	1.051.657	1.212
	2.259.885	2.059

Noter*Anhang*

	2014	2013
	DKK	DKKT
5. Andre finansielle indtægter		
<i>5. Sonstige Finanzerträge</i>		
Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i>	14.347	0
Øvrige finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	28.260	0
	42.607	0

6. Andre finansielle omkostninger*6. Sonstige Finanzaufwendungen*

	2014	2013
	DKK	DKKT
Renter af prioritetslån <i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>	3.466.695	6.407
Renter af bankgæld <i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>	3.176.664	2.619
Renter, komplementar <i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>	6.376	6
Valutakursreguleringer <i>Wechselkursberichtigungen</i>	0	1
Diverse <i>Sonstige</i>	0	4
	6.649.735	9.037

Noter

Anhang

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvesti- tion gehaltene Immobilien</i> DKK
7. Materielle anlægsaktiver	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo	227.773.802
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresanfang</i>	
Afgange	(104.761)
<i>Abgänge</i>	
Kostpris ultimo	227.669.041
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten Jahresende</i>	
Dagsværdireguleringer primo	(16.802.370)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	
Årets dagsværdireguleringer	(126.753.992)
<i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	
Dagsværdireguleringer ultimo	(143.556.362)
<i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.112.679
<i>Buchwert Jahresende</i>	

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 8,58% baseret på årsregnskabet for 2014. 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 verblieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, mit einem Ertrag von 8,58%. 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.

8. Likvide beholdninger

8. Flüssige Mittel

Af selskabets likvide beholdning på 1.033 t.kr. er 967 t.kr. deponeret til fordel for 1. prioritetslånet.

Aus die Flüssige Mittel der Gesellschaft auf 1.033 TDKK sind 967 TDKK zum begünstigen der Hypothekenkredit deponiert.

Noter

Anhang

	Antal <i>Anzahl</i>	Pålydende værdi <i>Stückelung</i> DKK	Nominal værdi <i>Nenn- wert</i> DKK
9. Virksomhedskapital			
<i>9. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeteinlagen</i>	900	100.000,00	90.000.000
	900		90.000.000
			2014
Egenkapital 31.12.2014			(98.222.134)
<i>Eigenkapital 31.12.2014</i>			
Forrentet kapitalindskud			0
<i>Verzinst Kapitalanlagen</i>			
Egenkapital			(98.222.134)
<i>Eigenkapital</i>			
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			(10.913.570)
<i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			
Resthæftelse 31.12.2014			20.032.285
<i>Restverbindlichkeit 31.12.2014</i>			
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:			
<i>Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:</i>			
1 hæftelse			4.486.890
<i>1 Verbindlichkeit</i>			
5 hæftelser			3.109.079
<i>5 Verbindlichkeiten</i>			

Noter*Anhang*

	Forfald inden for 12 måneder 2013 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	Forfald inden for 12 måneder 2014 <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2014</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Nach 12 Monaten fällig</i>
	DKKT	DKK	DKK
10. Langfristede gældsforpligtelser			
<i>10. Langfristige Verbindlichkeiten</i>			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	2.399	128.194.967	0
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	56.242	51.657.953	0
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.454
	58.641	179.852.920	131.454

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.

	2014	2013
	DKK	DKKT
11. Anden gæld		
<i>11. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	242.198	328
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	7.671.639	1.131
	7.913.837	1.459

Noter

Anhang

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12. Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 84.112.679 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 84.112.679 DKK.

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