

K/S Mittelstrasse, Neuwied

CVR nr. 29 42 99 28

Årsrapport 2013 *Geschäftsbericht 2013*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. marts 2014

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 24. März 2014
vorgelegt und genehmigt.*

Søren Thomsen

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

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

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

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

Erklärung des Vorstandes

Den uafhængige revisors erklæring.....	4-6
--	-----

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Bericht des Vorstandes

Ledelsesberetning.....	7
------------------------	---

Bericht des Vorstandes

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
-------------------------------	------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	12
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	13-14
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	15-21
------------	-------

Anhang

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

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

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Gesellschaft

K/S Mittelstrasse, Neuwied
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 29 42 99 28

CVR-Nr.:

Hjemsted: Aalborg

Sitz:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse

Søren Thomsen, formand/Vorsitzender

Komplementar
Komplementär

Neuwied 2006 ApS
c/o Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

Revision
Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Mittelstrasse, Neuwied. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Mittelstrasse, Neuwied für das Jahr 2013. Der Aufsichtsrat erklärt:

- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Aalborg, den 17. marts 2014

Aalborg, 17. März 2014

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Søren Thomsen

Formand/*Vorsitzender*

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Mittelstrasse, Neuwied**

**An den Komplementär und die
Kommanditisten der K/S Mittelstrasse,
Neuwied**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Mittelstrasse, Neuwied für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Die Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage einer Abschlussprüfung abzugeben. Aufgrund des in der Grundlage der fehlenden Schlussfolgerung beschriebenen Verhältnisses, können wir keine ausreichenden und geeigneten Prüfungsnachweise zur Schaffung der Grundlage einer Schlussfolgerung erlangen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Dagsværdien af selskabets ejendom er af selskabets ledelse og administrator fastsat til TDKK 83.440. Dagsværdien er ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, hvorfor vi ikke har grundlag for at vurdere denne. Som følge heraf tager vi forbehold for den indregnede værdi af selskabets ejendom.

Selskabets ejendom er taget under tvangsforvaltning af 1. prioriteten Eurohypo pr. 30. september 2013, med henblik på at sælge ejendomme på tvangsauktion. Der er ikke indgået aftale med selskabets 2. prioritet omkring nedbringelsen af deres engagement, ligesom selskabets SWAP-aftale er opsagt den 24. februar 2014. Det er uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelse over for selskabet. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2013. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via gældseftergivelse. Det er uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelse over for selskabet og hvorvidt der kan opnås en gældseftergivelse. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Einschränkung

Grundlage der fehlenden Schlussfolgerung

Der Zeitwert der Immobilie der Gesellschaft ist von der Geschäftsleitung der Gesellschaft und dem Verwalter auf TDKK 83.440 festgesetzt. Der Zeitwert ist noch nicht dokumentiert, weshalb wir keine Grundlage für die Bewertung des Zeitwertes haben. Infolge dem machen wir Vorbehalt bezüglich des Zeitwertes im Jahresabschluss der Immobilie der Gesellschaft.

Eurohypo hat am 30. September 2013 die Immobilie der Gesellschaft unter Zwangsverwaltung gestellt und beabsichtigt die Immobilie zu versteigern. Die Gesellschaft hat keine Vereinbarung mit der zweitrangigen Darlehensgeber über die Zurückzahlung des Darlehens geschlossen, ausserdem ist die SWAP der 1. Hypothek am 24. Februar 2014 gekündigt. Es ist ungewiss, ob die Kommanditisten ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft erfüllen können. Infolgedessen gibt es große Unsicherheit in Bezug auf den Fortbetrieb der Gesellschaft, weshalb wir ein eingeschränktes Prüfungsurteil formulieren.

Dass Eigenkapital der Gesellschaft, einschließlich dem nicht eingezahlten Teil des Eigenkapitales, ist per 31. Dezember 2013 negativ. Der weitere Betrieb der Gesellschaft ist von der Fähigkeit der Gesellschafter die Zahlungsverpflichtungen im Takt mit den jeweiligen Verfallsdaten zu erfüllen, sowie eine Wiederherstellung des Eigenkapitals durch zukünftig Schuldensanierung. Es ist ungewiss, ob die Kommanditisten ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft erfüllen können und ob eine Schuldensanierung eine Möglichkeit ist. Infolgedessen gibt es große Unsicherheit in Bezug auf den Fortbetrieb der Gesellschaft, weshalb wir ein eingeschränktes Prüfungsurteil formulieren.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 var efter vores opfattelse værdiansat TDKK 6.030 for lavt, hvorved resultat for 2012 og egenkapital pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 6.030 for højt, hvorfor vi tog forbehold for værdiansættelsen af selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 i årsrapporten for 2012. Selskabets langfristede gældsforpligtelser er korrekt værdiansat pr. 31. december 2013, men eftersom fejlen i selskabets langfristede gældsforpligtelser ved regnskabsårets begyndelse påvirker opgørelsen af årets resultat, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat og sammenligningstal for 2012.

Manglende konklusion

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. marts 2014

Aalborg, 17. März 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 waren unserer Auffassung nach um TDKK 6.030 zu niedrig bewertet, wodurch das Ergebnis für 2012 und das Eigenkapital zum 31. Dezember 2012 um TDKK 6.030 zu hoch lag, weshalb die Ansetzung der langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 im Geschäftsbericht für 2012 von uns unter Vorbehalt beurteilt wurde. Die langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind zum 31. Dezember 2013 korrekt bewertet worden, doch da sich der Fehler in den langfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft zu Beginn des Geschäftsjahres auf die Berechnung des Jahresergebnisses auswirkt, müssen wir Vorbehalt gegenüber der möglichen Auswirkung dieses Umstands auf das Jahresergebnis und die Vergleichszahlen für 2012 anmelden.

Fehlende Schlussfolgerung

Wegen der Wesentlichkeit der in der Grundlage der Verweigerung des Prüfungsurteils beschriebenen Verhältnisse können wir keinen ausreichenden oder geeigneten Prüfungsnachweis erlangen, der die Grundlage unseres Prüfungsurteils bilden kann. Wir sprechen deshalb über den Jahresabschluss kein Prüfungsurteil aus.

ERKLÄRUNGEN ÜBER DEN BERICHT DES VORSTANDES

Wir haben den Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben in dem Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Mark Philip Beer
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Mittelstrasse, Neuwied ejer ejendommen Mittelstrasse 43, Neuwied, der er erhvervet med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er lavere end forventet som følge af negativ påvirkning af nettodagsværdireguleringen af ejendom og gæld på TDKK 27.270.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 1. prioritet har pr. 24. februar 2014 opsagt deres SWAP aftale med selskabet. Der er udover dette ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

K/S Mittelstrasse, Neuwied besitzt die Immobilie Mittelstrasse 43, Neuwied, die zwecks Vermietung erworben wurde.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Das Jahresergebnis 2013 ist durch die Regulierung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie und des Darlehens in Höhe von TDKK 27.270 negatives beeinflusst.

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

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Die SWAP der 1. Hypothek ist am 24. Februar 2014 gekündigt, ausserdem ist nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung des Geschäftsberichts haben.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Mittelstrasse, Neuwied for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Der Jahresbericht für K/S Mittelstrasse, Neuwied für 2013 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

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

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Fair Value-Bewertung von Immobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

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

Steuern

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Bilanz

Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wobei positive Nettoberichtigungen, zuzüglich/abzüglich Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten, auf das Eigenkapital unter "Rückstellung für beizulegenden Zeitwert der Finanzanlagen" gebunden/ausgewiesen werden. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich.

Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.

Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Forderungen

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

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Anvendt regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsjendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Lejers andel af fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Der Anteil der Mieter an den Nebenkosten wird in der Bilanz als Guthaben bzw. Schulden mit den Mietern ausgewiesen.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

Anlagevermögen, das in Fremdwährung erworben wurde, wird zum Kurs des Anschaffungszeitpunktes bewertet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		4.222.192	4.534.685
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	-27.627.015	-3.162.281
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		-23.404.823	1.372.404
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	0	60
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-4.522.364	-4.124.155
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-27.927.187	-2.751.691
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-27.927.187	-2.751.691
I alt <i>Total</i>		-27.927.187	-2.751.691

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		83.440.000	113.240.003
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	83.440.000	113.240.003
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		83.440.000	113.240.003
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		0	14.865
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		87.530	0
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		35.711	30.625
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		123.241	45.490
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		465.189	1.435.280
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		588.430	1.480.770
Aktiver <i>Aktiva</i>		84.028.430	114.720.773

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2013	2012
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		26.026.651	24.213.651
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-53.650.700	-25.723.513
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	-27.624.049	-1.509.862
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>	7	0	52.969.966
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		0	52.969.966
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	105.007.005	56.056.509
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Beizulegenden Zeitwert Swap</i>	8	4.487.551	6.660.539
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		2.157.923	543.621
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		111.652.479	63.260.669
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		111.652.479	116.230.635
Passiver <i>Passiva</i>		84.028.430	114.720.773
Eventualposter mv. <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung

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

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

Værdiansættelse af ejendomme

Ledelsen har fastsat ejendommens dagsværdi til TDKK 83.440. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra dialog med potentielle købere. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Bewertung des Immobilienwertes

Die Unternehmensleitung hat den Zeitwert der Immobilie auf TDKK 83.440 bewertet. Die Bewertung des Zeitwerts der Immobilie ist auf Grundlage Potentiellen Kunden mit den dazu gehörenden Bedingungen erfolgt. Die Unternehmensleitung ist der Auffassung, dass der festgesetzte Zeitwert der Immobilie der Preislage im Markt entspricht.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Keine externen Sachverständigen sind bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts involviert gewesen.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoter.

Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2013. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud. Det er uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelse overfor selskabet. Som følge heraf er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens og administrators forventning, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2014.

Selskabets 2. prioritetslån hos Glitnir samt tillægslånet hos Eurohypo udløb den 31. december 2012. Det har ikke været muligt at refinansiere ejendommen og både Eurohypo og Glitnir har opsagt deres lån.

Selskabets SWAP aftale med 1. prioriteten er opsagt pr. 24. februar 2014.

Som konsekvens heraf har Eurohypo taget ejendommen i tvangsforvaltning med hensigt at sælge ejendommen på auktion.

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorzusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.

Unsicherheiten bei Going Concern

Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Dass Eigenkapital der Gesellschaft, einschließlich dem nicht eingezahlten Teil des Eigenkapitals, ist per 31. Dezember 2013 negativ. Der weitere Betrieb der Gesellschaft ist von der Fähigkeit der Gesellschafter die Zahlungsverpflichtungen im Takt mit den jeweiligen Verfallsdaten zu erfüllen, sowie eine Wiederherstellung des Eigenkapitals durch zukünftige Gewinne. Es ist ungewiss, ob die Kommanditisten ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft erfüllen können. Infolgedessen gibt es große Unsicherheit in Bezug auf den Fortbetrieb der Gesellschaft. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass die notwendige Liquidität für den Fortbetrieb 2014 zur Verfügung sein wird.

Der 2. Hypotek bei Glitnir und Eurohypo am 31. Dezember 2012 abgelaufen. Es ist nicht möglich gewesen die Darlehen zu refinanzieren und sowohl Eurohypo als auch Glitnir haben ihre Darlehen gekündigt.

Die SWAP der 1. Hypothek ist am 24. Februar 2014 gekündigt.

Infolgedessen hat Eurohypo deshalb die Immobilie unter Zwangsverwaltung gestellt und beabsichtigt, die Immobilie zu versteigern.

Noter

Anhang

	2013 DKK	2012 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	-29.800.003	-3.199.467
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	2.172.988	37.186
<i>Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investitionsimmobilien</i>		
	-27.627.015	-3.162.281
 3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	60
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	0	60
 4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	4.522.364	4.124.155
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	4.522.364	4.124.155

5 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2013.....	126.072.410
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2013</i>	
Kostpris 31. december 2013.....	126.072.410
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-12.832.407
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2013</i>	
Årets værdireguleringer.....	-29.800.003
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-42.632.410
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2013</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	83.440.000
<i>Buchwert 31. Dezember 2013</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.

	2013	2012
Anvendt afkastkrav i %.....	8,00	6,00
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2013 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-4.930
-0,5%	5.588

Noter

Anhang

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-13 Årets resultat		31/12-13
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2013</i>	<i>Jahresergebnis</i>	<i>31. Dezember 2013</i>
Kommanditkapital.....	33.000.000	0	33.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-9.906.880	1.813.000	-8.093.880
<i>Davon nicht geleistet</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	1.120.531	0	1.120.531
<i>Einzahlungen von austreten Kommanditisten</i>			
Indskud kommanditister.....	24.213.651	1.813.000	26.026.651
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-25.723.513	-27.927.187	-53.650.700
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	-1.509.862	-26.114.187	-27.624.049
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 330 andele af DKK 100.000.

330 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Neuwied 2006 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft Neuwied 2006 ApS die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

Noter

Anhang

2013
DKK

2012
DKK

7 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	52.969.966
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	0	52.969.966
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	105.007.005	56.056.509
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013..... 105.007.005 109.026.475

Buchwert zum 31. Dezember 2013

Såfremt der sker indfrielse af ovenstående gæld pr. 31. december 2012 før udløb af låneaftale, har långiver ret til førtidsindfrielsesomkostninger, som ikke er indregnet i ovenstående dagsværdi af gælden pr. 31. december 2012 og er estimeret til TDKK 6.030.

Sofern eine Einlösung obiger Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012 vor dem Ablauf des Darlehensvertrags erfolgt, ist der Darlehensgeber berechtigt, für die vorzeitige Ablösung Gebühren zu erheben, die in den obigen Tageswert der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2012 nicht eingerechnet sind und auf TDKK 6.030 veranschlagt werden.

8 Markedsværdi af SWAP-aftale

Beizulegenden Zeitwert Swap

Selskabet har indgået en swapaftale med selskabets 1. prioritetsbank for perioden 31. maj 2006 - 30. april 2016, som svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånet og sikrer en fast rente på 1. prioritetslånet på 4,21% i perioden, denne aftale er dog blevet førtidsopsagt pr. 24. februar 2014.

Die Gesellschaft hat einen Swapvertrag mit der 1.-rangigen Bank für den Zeitraum vom 31. Mai 2006 bis zum 30. April 2016 abgeschlossen, der der Hauptschuld des 1.-rangigen Darlehens entspricht und für diesen Zeitraum einen festen Zinssatz für das 1.-rangige Darlehn von 4,21% sichert, diese Swapvertrag ist vorzeitig gekündigt am 24. Februar 2014.

9 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 254.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2014 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 254.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tEUR 14.095 er ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tEUR 11.200 samt nuværende og fremtidige krav ifølge kontrakter, herunder forsikringssummer, samt transport i likvider.

Endvidere har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger. Herudover har 1. prioriteten og 2. prioriteten sikkerhed i nuværende samt fremtidige huslejebetalinger.

Selskabet har indgået en swapaftale med selskabets 1. prioritetsbank for perioden 31. maj 2006 - 30. april 2016, som svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånet. Der henvises desuden til noten vedr. SWAP aftalen.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TEUR 14.095 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 TEUR 11.200 beträgt, ausserdem gegenwärtige und zukünftige aufträge. Darüber hinaus Sicherheit in Flüssige Mitteln.

Außerdem hat die 2. Hypothek Sicherheit an die Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel. Darüber hinaus hat die 1. und 2. Hypothek Sicherheit in jetzige und künftige Mieterträge. .

Die Gesellschaft hat einen Swapvertrag mit der 1.-rangigen Bank für den Zeitraum vom 31. Mai 2006 bis zum 30. April 2016 abgeschlossen, der der Hauptschuld des 1.-rangigen Darlehns entspricht. Sehen Sie bitte Anhang wegen SWAP vertrag.