

K/S Mittelstrasse, Neuwied

CVR nr. 29 42 99 28

Årsrapport 2014 *Geschäftsbericht 2014*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. maj 2015

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 18. Mai 2015
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
------------------------	---

Bericht der Unternehmensleitung

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

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

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

Lagebericht

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.....	15-20
------------	-------

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 2014 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 2014. 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 14. maj 2015

Aalborg, 14. Mai 2015

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 er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Mittelstrasse, Neuwied for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 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 die 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

Selskabets ejendom i Tyskland har været under tysk tvangsforvaltning af 1. prioritetslångiver og selskabet har derfor ikke haft adgang til alt bogføringsmateriale, hvorfor årsrapporten delvist er udarbejdet på grundlag af estimater mv., og således ikke på grundlag af en fuldstændig bogføring, hvorfor vi tager forbehold for indregning, måling og fuldstændigheden af indtægter, omkostninger, aktiver og passiver.

Vi afgav en manglende konklusion på årsrapporten for 2013, hvorfor vi tager forbehold for effekten heraf på årets resultat for 2014 og sammenligningstal for 2013.

Selskabets ejendom er solgt i 2014 og salgsprovenuet er brugt til indfrielse af selskabets 1. prioritetslån og nedbringelse af selskabets 2. prioritetslån. Der er ikke indgået afviklingsaftale med selskabets 2. prioritetslångiver omkring afvikling af deres restengagement.

Selskabets egenkapital inkl. den ikke indbetalte kommanditistkapital er negativ pr. 31. december 2014 og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald, samt en reetablering af egenkapitalen via gældseftergivelse.

Det er uvist om kommanditisterne har evnen til at opfylde deres betalingsforpligtelser overfor selskabet og hvorvidt der kan opnås en gældseftergivelse.

Som følge af ovenstående forhold er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Einschränkung

Grundlage der fehlenden Schlussfolgerung

Der Betrieb der Immobilie in Deutschland wurde auf Veranlassung von dem erstrangigen Darlehensgeber durch einen Zwangsverwalter wahrgenommen. Die Gesellschaft hat deshalb keinen Zugang zu allen Buchungsunterlagen gehabt, weshalb der Jahresabschluss auf Grundlage von Schätzungen u.a.m. und damit nicht der vollständigen Buchführung erstellt worden ist. Deshalb formulieren wir in Bezug auf Einrechnung, Messung und Vollständigkeit der Einnahmen, Kosten, Aktiva und Passiva ein eingeschränktes Prüfungsurteil

Im Jahresabschlusse 2013 erteilten wir einen Versagungsvermerk, weshalb wir in Bezug auf den Einfluss hiervon auf das Ergebnis für das Jahr 2014 und die Vergleichszahlen für das Jahr 2013 ein eingeschränktes Prüfungsurteil formulieren.

Die Immobilie der Gesellschaft wurde 2014 verkauft und der Ertrag wurde zur Tilgung des erstrangigen Darlehens und teilweisen Tilgung des zweitrangigen Darlehens verwendet. Die Gesellschaft hat keine Vereinbarung über die Tilgung des restlichen Teils des Darlehens mit dem zweitrangigen Darlehensgeber getroffen.

Das Eigenkapital einschließlich des nicht eingezahlten Kapitals von den Investoren ist per 31. Dezember 2014 negativ und der Fortbetrieb der Gesellschaft ist davon abhängig, dass die Investoren bei Verfall ihre Zahlungspflichten nachkommen und das Eigenkapital der Gesellschaft durch künftige Überschüsse und/oder Schuldenerlass wiederhergestellt wird.

Es ist ungewiss, ob die Kommanditisten ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft erfüllen können und ein Schuldenerlass erzielt werden kann.

Infolgedessen gibt es große Unsicherheit in Bezug auf den Fortbetrieb der Gesellschaft, weshalb wir in Bezug darauf ein eingeschränktes Prüfungsurteil formulieren.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Manglende konklusion

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

Fehlende Schlussfolgerung

Wegen der Wesentlichkeit der Verhältnisse, die im Abschnitt Grundlage für die Erteilung des Versagungsvermerkes beschrieben sind, sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende und angemessene Information, die Grundlage für einen Bestätigungsvermerk schaffen konnte, zu bekommen. Wir formulieren deshalb kein Prüfungsurteil für den Jahresabschluss.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med lovgivningen ikke overholdt generelle krav til bogføring, registrering og dokumentation, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

ERKLÄRUNGEN ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

Ergänzende Angaben über sonstige Sachverhalte

Die Gesellschaft hat rechtswidrig generelle Forderungen zur Buchführung, Eintragung und Dokumentation nicht erfüllt, und die Unternehmensleitung kann dafür verantwortlich gemacht werden.

Selskabet opbevarer i strid med lovgivningens krav regnskabsmateriale i udlandet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Die Gesellschaft aufbewahrt gesetzwidrig Buchführungsunterlagen im Ausland, und die Unternehmensleitung kann dafür verantwortlich gemacht werden.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet bevis som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Erklärungen über den Bericht des Vorstandes

Wie es aus dem Versagungsvermerk hervorgeht, sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende und angemessene Information, die Grundlage für einen Bestätigungsvermerk schaffen konnte, zu bekommen. Wir formulieren deshalb kein Prüfungsurteil für den Jahresabschluss.

Aalborg, den 14. maj 2015

Aalborg, 14. Mai 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er solgt pr. 12. september 2014. Årets resultat er bedre end forventet primært grundet salg af selskabets ejendom og indtægtsførsel af gældseftergivelse fra selskabets 1. prioritet.

Selskabets drift i Tyskland er i året tilsynsført af udpeget tvangsforvalter, denne har ikke givet selskabet adgang til regnskabsmateriale for perioden 1. januar 2014 op til ejendommens salg, hvorfor selskabets drift er estimeret ud fra lejekontrakter, budgetter og afstemte ultimo balance.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efterfølgende indgået aftale med selskabets 2. prioritet omkring nedbringelse af engagementet.

Der er derudover 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.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Immobilie ist am 12 September 2014 verkauft. Das Jahresergebnis ist besser als erwartet wegen der Verkauf der Investitionsimmobilien und Erträge von Realisation der 1. prioritet Verbindlichkeiten.

Der Betrieb der Gesellschaft in Deutschland wurde 2014 durch einen Zwangsverwalter wahrgenommen. Der Verwalter hat der Gesellschaft kein Zugang zu den Buchungsunterlagen für den Zeitraum bis zum Verkauf der Immobilie gegeben, weshalb der Betrieb der Gesellschaft auf Grundlage der Mietverträge, Budgets und der abgestimmt Schlussbilanz erstellt worden ist.

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

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendigung des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem Bilanzstichtag ist eine Vereinbarung mit der 2. Hypothek Unterschrieben.

Nach dem Bilanzstichtag sind ausserdem 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der Jahresbericht für K/S Mittelstrasse, Neuwied für 2014 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet 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.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten. 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 investeringsejendommen 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note <i>Anhang</i>	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		5.051.655	4.222.192
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	1.378.249	-27.627.015
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		6.429.904	-23.404.823
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	2.981.178	0
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-2.386.568	-4.522.364
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		7.024.514	-27.927.187
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		7.024.514	-27.927.187
I alt <i>Total</i>		7.024.514	-27.927.187

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investitionsimmobilien</i>		0	83.440.000
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	0	83.440.000
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		0	83.440.000
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Forderungen, Investoren</i>		87.530	87.530
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		34.895	35.711
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		122.425	123.241
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		351.014	465.189
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		473.439	588.430
Aktiver <i>Aktiva</i>		473.439	84.028.430

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver	Note	2014	2013
<i>Passiva</i>	<i>Anhang</i>	DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		26.026.651	26.026.651
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....		-46.626.186	-53.650.700
<i>Gewinnvortrag</i>			
Egenkapital.....	6	-20.599.535	-27.624.049
<i>Eigenkapital</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	19.749.950	105.007.005
<i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>			
Gæld til pengeinstitutter.....		227.780	0
<i>Verbindlichkeiten an Kreditinstitute</i>			
Markedsværdi af SWAP-aftale.....		0	4.487.551
<i>Beizulegenden Zeitwert Swap</i>			
Anden gæld.....		499.073	853.988
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		596.171	1.303.935
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.072.974	111.652.479
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>			
Gældsforpligtelser.....		21.072.974	111.652.479
<i>Verbindlichkeiten</i>			
Passiver.....		473.439	84.028.430
<i>Passiva</i>			
Eventualposter mv.	8		
<i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>			

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.

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.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2014. 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 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 2015.

Unsicherheiten bei Going Concern

Das Eigenkapital der Gesellschaft, einschließlich dem nicht eingezahlten Teil des Eigenkapitales, ist per 31. Dezember 2014 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 Saldoquittungen. 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 2015 zur Verfügung sein wird.

Ejendommen er solgt for TEUR 11.500, og provenuet er anvendt til delvis indfrielse af selskabets 1. prioritet samt delvis nedbringelse af selskabets 2. prioritet.

Die Immobilie der Gesellschaft wurde für TEUR 11.500 verkauft und der Gewinn wurde zur teilweise Zahlung der 1. Hypothek und teilweise Zahlung der 2. Hypothek der Gesellschaft verwendet.

Noter

Anhang

Selskabets 2. prioritetslån hos Glitnir er misligholdt og dermed forfalden til betaling. Banken har igangsat inddrivelse af resthæftelse samt de for engagementet stillede kautioner.

Selskabets drift i Tyskland er i året tilsynsført af udpeget tvangsforvalter, denne har ikke givet selskabet adgang til regnskabsmateriale for perioden op til ejendommens salg, hvorfor selskabets drift er estimeret ud fra lejekontrakter, budgetter og afstemte ultimo balance.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 100.

Der zweitrangige Darlehensvertrag mit Glitnir ist verletzt worden und der Darlehensbetrag ist damit fällig. Die Bank hat die Eintreibung der Restschulden sowie der für das Darlehen geleisteten Sicherheiten veranlasst.

Der Betrieb der Gesellschaft in Deutschland wurde 2014 durch einen Zwangsverwalter wahrgenommen. Der Verwalter hat der Gesellschaft kein Zugang zu den Buchungsunterlagen für den Zeitraum bis zum Verkauf der Immobilie gegeben, weshalb der Betrieb der Gesellschaft auf Grundlage der Mietverträge, Budgets und der abgestimmt Schlussbilanz erstellt worden ist.

Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2015 von TDKK 100 erwartet.

Noter

Anhang

	2014 DKK	2013 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	2.235.000	-29.800.003
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
Regnskabsmæssige tab, salg ejendom.....	-856.751	2.172.988
<i>Verlust, verkauf Immobilien</i>		
	1.378.249	-27.627.015
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	17.551	0
<i>Währungsumrechnungsdifferenzen</i>		
Gældseftergivelse 1. prioritet.....	2.963.627	0
<i>Erträge 1. priorität Saldoquit</i>		
	2.981.178	0
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.386.568	4.522.364
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	2.386.568	4.522.364

5 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2014.....	126.072.410
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2014</i>	
Afgang.....	-126.072.410
<i>Abgang</i>	
Kostpris 31. december 2014.....	0
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2014</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-42.632.410
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2014</i>	
Årets værdireguleringer.....	42.632.410
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	0
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2014</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	0
<i>Buchwert 31. Dezember 2014</i>	

Noter

Anhang

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-14 Årets resultat		31/12-14
	DKK	DKK	DKK
	<i>1. Januar 2014</i>	<i>Jahresresultat</i>	<i>31. Dezember 2014</i>
Kommanditkapital.....	33.000.000	0	33.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-8.093.880	0	-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.....	26.026.651	0	26.026.651
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-53.650.700	7.024.514	-46.626.186
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	-27.624.049	7.024.514	-20.599.535
<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

2014
DKK

2013
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	0
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	0	0
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	19.749.950	105.007.005
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	19.749.950	105.007.005
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2014</i>		

8 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 50.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2015 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 50.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

2. prioriteten har sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

Die 2. Hypothek hat Sicherheit an die Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel.