

**K/S Asschenfeldt, Lange Strasse,  
Delmenhorst**

**CVR-nr. 28989288**

*Identifikationsnummer 28989288*

**Årsrapport 2013**

*Geschäftsbericht 2013*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18.03.2014

*Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 18.03.2014*

**Dirigent**

*Versammlungsleiter*

---

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

*Name:*

## Indholdsfortegnelse

### *Inhalt*

	<b>Side</b> <u>Seite</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Unternehmensdaten</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht</i>	2
Den uafhængige revisors erklæring / <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Lagebericht</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	8
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Gewinn- und Verlustrechnung 2013</i>	12
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Bilanz zum 31.12.2013</i>	13
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013</i>	15
Noter / <i>Anhang</i>	16

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

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 28989288  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Peter Nordkild, formand  
Jan Søren Poulsen  
Lasse Buhl Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## ***Unternehmensdaten***

### ***Unternehmen***

*K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst  
Amaliegade 27  
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 28989288  
Sitz: Kopenhagen, Dänemark  
Geschäftsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013*

### ***Aufsichtsrat***

*Peter Nordkild, Vorsitzender  
Jan Søren Poulsen  
Lasse Buhl Jørgensen*

### ***Abschlussprüfer***

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Kopenhagen C*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.03.2014  
Kopenhagen, 07.03.2014

## Bestyrelse

*Aufsichtsrat*

Peter Nordkild  
formand  
*Vorsitzender*

Jan Søren Poulsen

Lasse Buhl Jørgensen

## *Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht*

*Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 beschlossen und genehmigt.*

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

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

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

*Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne,

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Anteilseigner der K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst

#### Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Lange Strasse, Delmenhorst - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt worden.

#### Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Som beskrevet i ledelsesberetningen og note 1 pågår der forhandlinger omkring selskabets 1. prioritetsbelåning, som forfalder i 2014. Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på at denne refinansiering vil være afgørende for selskabets fortsatte drift. Selskabets forventer at der kan opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåning og har derfor aflagt regnskabet med forsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge anden vurdering.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

### Prüfungsurteil

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2013 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahrvom 01.01.2013 bis 31.12.2013.*

### Ergänzende Auskünfte über den Jahresabschluss

*Wie im Lagebericht und in Erl. 1 im Anhang angegeben, finden derzeit Verhandlungen über die 2014 fällig werdende erststellige Hypothek der Gesellschaft statt. Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, machen wir darauf aufmerksam, dass eine Refinanzierung davon für die Fortführung der Unternehmenstätigkeiten ausschlaggebend ist. Die Gesellschaft erwartet, eine neue Vereinbarung über die erststellige Beleihung schließen zu können, weshalb der Jahresabschluss unter Anwendung des Grundsatzes der Unternehmensfortführung abgelegt wurde. Wir haben keinen Anlass dazu gefunden, einen anderen Gesichtspunkt zu wählen.*

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

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

København, den 07.03.2014  
*Kopenhagen, 07.03.2014*

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

## ***Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers***

### ***Stellungnahme zum Lagebericht***

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

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets gågadeejendom i Delmenhorst i delstaten Niedersachsen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Lejeforholdet med ejendommenes lejere forløber uproblematisk.

Årets resultat på (10.770) t.kr. er ikke tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2012 påvirket af en værdiregulering på selskabets ejendom på 11.396 t.kr.

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

Selskabets egenkapital udgør 11.205 t.kr., ved årets udgang. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt 2.375 t.kr. Der er ved udgangen af 2013 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet.

Selskabet har i 2013 overtaget en nødlidende kommanditists andele. Stamkapitalen er i regnskabet nedskrevet med de pågældende andeles resthæftelse.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2014. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 4.603 t.kr.

### Haupttätigkeit

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft der Einkaufsstrasse in Delmenhorst im Land Niedersachsen zu vermieten und zu betreiben.*

### Geschäftsentwicklung

*Das Mietverhältnis verläuft unproblematisch.*

*Das Jahresergebnis von (10.770) TDKK ist unzufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2012 durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft auf 11.396 TDKK.*

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

*Das Eigenkapital macht am Ende des Geschäftsjahres 11.205 TDKK. Die Kommanditisten haben ordentlich eingeforderten Restverbindlichkeiten von insgesamt 2.375 TDKK. Eingezahlt. Bei Jahresende 2013 ist keiner der Kommanditisten im Verfall mit die Einzahlungen der Restverbindlichkeit.*

*Die Gesellschaft hat 2013 die Kommanditanteile von einem notleidendem Kommanditisten übernommen. Das Stammkapital ist in der Bilanz mit dem Anteil des nicht eingezahlten Stammkapitals dieser Anteile gemindert worden.*

*Es wurde für 2014 ein Budget für die Liegenschaft aufgestellt. Das Budget sieht Gesamteinlagen durch die Investoren in Höhe von 4.603 TDKK vor.*

## **Ledelsesberetning**

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2014. Selskabets eksisterende 1. prioritetslånegiver har bedt selskabet finde anden finansiering. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med andre lånegivere. Det vil være en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåningen af selskabets ejendom.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Lagebericht**

*Die erststellige Hypothek der Gesellschaft erlischt 2014. Der gegenwärtige Hypothekenkreditgeber hat der Gesellschaft anheimgestellt, einen anderen Kreditgeber zu finden. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit anderen Kreditgebern in Verhandlungen. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erststellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten.*

## **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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Größenklasse

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

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

### Ansatz und Bewertung

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

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Omregning af fremmed valuta

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Währungsumrechnung

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

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

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

## Balancen

### Investerings ejendomme

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Sonstige externe Aufwendungen

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

### Räumlichkeitsaufwendungen

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

### Sonstige Finanzerträge

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

### Sonstige Finanzaufwendungen

*Sonstige Finanzaufwendungen setzen sich zusammen aus Zinsaufwendungen, hierunter Nettokursverlusten aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung finanzieller Verbindlichkeiten u.dgl.*

### Bilanz

#### *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

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

### *Forderungen*

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

### *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

*Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gehören liquide Bestände und Bankguthaben.*

### *Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten*

*Hypothekenschulden der Investitionsliegenschaft werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.*

### *Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten*

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

**Resultatopgørelse for 2013***Gewinn- und Verlustrechnung 2013*

	Note	2013	2012
	<i>Anhang</i>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Nettoomsætning <i>Umsatzerlöse</i>	2	3.584.955	3.570
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(341.843)	(270)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(358.908)	(405)
<b>Driftsresultat</b> <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u>2.884.204</u>	<u>2.895</u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	300	0
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(2.257.089)	(2.433)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u>627.415</u>	<u>462</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(11.395.913)	200
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		(1.363)	(133)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u>(10.769.861)</u>	<u>529</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<u>(10.769.861)</u>	<u>529</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(10.769.861)	529
		<u>(10.769.861)</u>	<u>529</u>

**Balance pr. 31.12.2013***Bilanz zum 31.12.2013*

	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Anhang</i>	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		45.507.829	56.904
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	7	<b>45.507.829</b>	<b>56.904</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<b>45.507.829</b>	<b>56.904</b>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		41.038	34
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>41.038</b>	<b>34</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>		<b>322.823</b>	<b>40</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>363.861</b>	<b>74</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>45.871.690</b>	<b>56.978</b>

**Balance pr. 31.12.2013***Bilanz zum 31.12.2013*

	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	8	17.455.917	18.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital <i>Rücklage für nichteingezahltes Unternehmenskapital</i>		(1.206.750)	(5.181)
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(5.044.357)	5.726
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>		<b><u>11.204.810</u></b>	<b><u>18.545</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		29.131.405	30.231
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		3.688.538	6.552
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	9	264.999	265
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	10	<b><u>33.084.942</u></b>	<b><u>37.048</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	10	1.211.383	1.287
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	11	370.555	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b><u>1.581.938</u></b>	<b><u>1.385</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b><u>34.666.880</u></b>	<b><u>38.433</u></b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b><u>45.871.690</u></b>	<b><u>56.978</u></b>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2013***Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013*

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Unternehmenskapi- tal</i>	<i>Rücklage für nich- teingezahltes Un- ternehmenskapital</i>	<i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<i>Insgesamt</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	18.000.000	(5.181.333)	5.725.504	18.544.171
Kapitalnedsættelse <i>Kapitalsenkung</i>	(544.083)	0	0	(544.083)
Øvrige egenkapitalposter <i>Sonstige im Eigenkapital erfasste Posten</i>	0	3.974.583	0	3.974.583
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	(10.769.861)	(10.769.861)
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<b><u>17.455.917</u></b>	<b><u>(1.206.750)</u></b>	<b><u>(5.044.357)</u></b>	<b><u>11.204.810</u></b>

## Noter

Anhang

### 1. Going concern

#### 1. Unternehmensfortführung

Selskabets 1. prioritetslån udløber i 2014. Selskabets eksisterende 1. prioritetslånegiver har bedt selskabet finde anden finansiering. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med andre lånegivere. Det vil være en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift at der opnås en ny aftale om 1. prioritetsbelåningen af selskabets ejendom.

*Die erststellige Hypothek der Gesellschaft erlischt 2014. Der gegenwärtige Hypothekenkreditgeber hat der Gesellschaft anheimgestellt, einen anderen Kreditgeber zu finden. Die Geschäftsleitung steht derzeit mit anderen Kreditgebern in Verhandlungen. Die Erzielung einer neuen Vereinbarung über die erststellige Beleihung der Immobilie der Gesellschaft ist eine Voraussetzung für die Fortführung ihrer Unternehmenstätigkeiten.*

### 2. Nettoomsætning

#### 2. Umsatzerlöse

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Huslejeindtægt	3.829.392	3.814
<i>Mieteinnahme</i>		
Huslejenedsættelse	(244.437)	(244)
<i>Mietreduktion</i>		
	<b>3.584.955</b>	<b>3.570</b>

**Noter***Anhang***3. Andre eksterne omkostninger***3. Andere externe Aufwendungen*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Administrationsvederlag, Danmark	117.165	115
<i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>		
Administration, ekstra	6.000	0
<i>Verwaltung, extra</i>		
Administrationsvederlag, Tyskland	116.067	78
<i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>		
AM honorar	10.000	0
<i>AM honorar</i>		
Ejendomscontrolling	9.564	0
<i>Immobiliencontrolling</i>		
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
<i>Haftpflichtversicherung</i>		
Bestyrelseshonorar	26.000	26
<i>Aufsichtsratsvergütung</i>		
Advokat	3.604	3
<i>Anwalt</i>		
Revision	39.200	31
<i>Abschlussprüfung</i>		
Rejseomkostninger	3.758	1
<i>Reisekosten</i>		
Bankgebyrer	6.273	12
<i>Gebühren an Kreditinstitute</i>		
	<b>341.843</b>	<b>270</b>

## Noter

Anhang

### 4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Forsikring	42.608	42
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	97.256	97
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	109.965	137
<i>Instandhaltung</i>		
Øvrige driftsomkostninger	109.079	129
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	<b>358.908</b>	<b>405</b>

### 5. Andre finansielle indtægter

5. Sonstige Finanzerträge

Øvrige finansielle indtægter

*Sonstige Finanzerträge*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
	300	0
	<b>300</b>	<b>0</b>

### 6. Andre finansielle omkostninger

6. Sonstige Finanzaufwendungen

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Renter af prioritetslån	1.430.722	1.476
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	365.143	547
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	454.309	398
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.329	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	586	6
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
	<b>2.257.089</b>	<b>2.433</b>

**Noter**

Anhang

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Als Finanzinvesti- tion holdte Immobilien</i>
	<b>DKK</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>	
<i>7. Sachanlagen</i>	
Kostpris primo <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresanfang</i>	51.998.068
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	<b>51.998.068</b>
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	4.905.675
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	(11.395.914)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	<b>(6.490.239)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Buchwert Jahresende</i>	<b>45.507.829</b>

Ejendommens værdiansættelse i EUR er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 6,79%.  
Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 6.587.929 EUR tillagt købsomkostninger på 2.918.001 DKK.

*Die Bewertung der Liegenschaft in Euro verblieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, mit einem Ertrag von 6,79%.  
Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.*

*Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 6.587.929 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 2.918.001 DKK.*

**Noter**

Anhang

	<b>Antal</b> <i>Anzahl</i>	<b>Pålydende værdi</b> <i>Stückelung</i> <b>DKK</b>	<b>Nominel værdi</b> <i>Nenn- wert</i> <b>DKK</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
<i>8. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeinlagen</i>	95	183.746,50	17.455.917
	<b>95</b>		<b>17.455.917</b>

**2013  
DKK****Bevægelser i virksomhedskapitalen***Veränderungen im Unternehmenskapital*

Virksomhedskapital primo <i>Unternehmenskapital Jahresanfang</i>			18.000.000
Kapitalnedsættelse <i>Kapitalsenkung</i>			(544.083)
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> <i>Unternehmenskapital Jahresende</i>			<b>17.455.917</b>

**2013  
DKK**

Egenkapital 31.12.2013 <i>Eigenkapital 31.12.2013</i>			11.204.810
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>			(6.436.000)
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b> <i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>			<b>4.768.810</b>

<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b> <i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			<b>501.980</b>
--	--	--	----------------

<b>Resthæftelse 31.12.2013</b> <i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>			<b>1.206.750</b>
---	--	--	------------------

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

*Die Restverbindlichkeit setzt sich aus folgenden Verbindlichkeiten zusammen:*

1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>			804.500
1 hæftelse <i>1 Verbindlichkeit</i>			402.250

## Noter

### Anhang

	<u>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>TDKK</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
<i>9. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Andre skyldige omkostninger	264.999	265
<i>Sonstige geschuldete Kosten</i>		
	<u>264.999</u>	<u>265</u>

Under anden gæld er indregnet lån fra kommanditister på 133.570 kr.

*Unter andere Verbindlichkeiten ist Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten mit 133.570 DKK eingerechnet.*

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2012</b> <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2012</i>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2013</b> <i>Innerhalb von 12 Monaten fällig 2013</i>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <i>Nach 12 Monaten fällig</i>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <i>Restverbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
	<u>TDKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>10. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.050	1.099.383	29.131.405	24.218.722
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>				
Bankgæld	237	112.000	3.688.538	3.067.538
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>				
Anden gæld	0	0	264.999	0
<i>Andere Verbindlichkeiten</i>				
	<u>1.287</u>	<u>1.211.383</u>	<u>33.084.942</u>	<u>27.286.260</u>

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2014, hvorefter det skal genforhandles.

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

*Die Hypothekenschulden des Unternehmens werden im Jahre 2014 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.*

## Noter

### Anhang

	<u>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>TDKK</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
<i>11. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	51.337	50
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	206.769	14
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	112.449	34
	<u>370.555</u>	<u>98</u>

## 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 45.507.829 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 45.507.829 DKK.*

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