

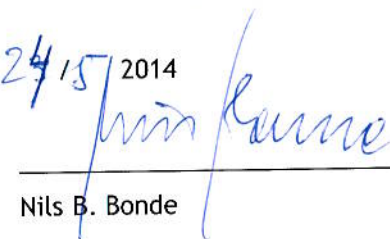
# K/S Frankenthal, Tyskland

CVR-nr. 31 36 74 09

## Årsrapport 2013

6. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

24/15 2014  


---

Nils B. Bonde

## Indholdsfortegnelse

**Side****Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5

**Ledelsesberetning**

Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

## Ledelsens påtegning

K/S Frankenthal, Tyskland

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 30. december - 31. december 2013.  
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

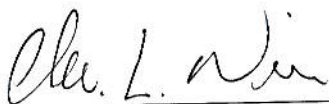
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 24 / 5 - 2014

Bestyrelsen:



Christian Lann Nielsen



Arno Steen Pedersen



Morten Hultberg Buchgretz

## Til kommanditisterne i K/S Frankenthal, Tyskland

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frankenthal, Tyskland for regnskabsåret 30. december - 31. december 2013. Årsregnskabet 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. 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Frankenthal, Tyskland

(fortsat)

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. december - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er knyttet en væsentlig usikkerhed til selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift forudsætter at selskabets finansiering kan opretholdes.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets finansiering kan opretholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets finansiering kan opretholdes og at selskabets forpligtelser kan serviceres via driftsoverskuddet. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Hvis ovenstående forudsætninger ikke holder, kan selskabets ejendom og andre aktiver have en væsentlig lavere værdi end angivet i nærværende årsregnskab.

## 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, d. 8 / 5 - 2014

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

Thomas Hermann  
Statsautoriseret Revisor

## Oplysninger om selskabet

K/S Frankenthal, Tyskland

### **Selskabet:**

K/S Frankenthal, Tyskland  
Hammershusgade 9  
2100 København  
CVR-nr. 31 36 74 09

### **Komplementar:**

ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland

### **Bestyrelse:**

Christian Lanng Nielsen  
Arno Steen Pedersen  
Morten Hultberg Buchgreitz

### **Revision:**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets retail-ejendom beliggende i Frankenthal, Tyskland.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et overskud på DKK 974.963, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på DKK 2.335.361, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af renteswap i forbindelse med udløb.

Selskabets egenkapital udgør herefter DKK 29.433.845.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Selvom selskabet har et forventet driftsmæssigt overskud i 2014 er selskabets finansielle stilling ved udgangen af 2013 vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 31/3 2014. Ledelsen forhandler om videreførelse af engagementet udover den anførte forfaldsdato og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i en væsentlig forlængelse af selskabets finansielle engagement.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægges ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsregnskabet optaget til en regnskabsmæssig værdi på EUR 12.750.000 (DKK 95.118.214). Værdien er fastsat ud fra forventede lejeindtægter og driftsudgifter for 2014 og kapitaliseret med et afkast på 6,50%, hvilket er uændret regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -6,7 mio. kr., henholdsvis ca. 8,2 mio. kr

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## 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 betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

(fortsat)

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtigelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

(fortsat)

## Balancen

### Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

30. december - 31. december 2013

K/S Frankenthal, Tyskland

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
Lejeindtægter		7.145.853	7.277
Driftsomkostninger	2	2.707.580	2.368
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.438.272</b>	<b>4.909</b>
Administrationsomkostninger	3	760.687	653
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>3.677.585</b>	<b>4.256</b>
Finansielle indtægter	4	16.345	32
Finansielle omkostninger	5	2.718.967	3.148
<b>Driftsresultat</b>		<b>974.963</b>	<b>1.140</b>
Værdireguleringer	6	1.360.398	-12.906
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>2.335.361</b>	<b>-11.767</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		2.335.361	-11.767
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.335.361</b>	<b>-11.767</b>

## Balance

K/S Frankenthal, Tyskland

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	95.118.214	95.120
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>95.118.214</u>	<u>95.120</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>95.118.214</u>	<u>95.120</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fællesregnskab		1.575.296	992
Andre tilgodehavender		97.580	149
Periodeafgrænsningsposter		123.952	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.796.828</u>	<u>1.141</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.034.584</u>	<u>748</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.831.412</u>	<u>1.889</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>97.949.626</u>	<u>97.009</u>

## Balance

K/S Frankenthal, Tyskland

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapital	9	29.700.000	29.700
Overført resultat	10	-266.155	-2.602
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>29.433.845</u>	<u>27.098</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11	0	0
ApS Komplementarselskabet Frankenthal, Tyskland		171.349	154
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	12	<u>171.350</u>	<u>153</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	66.135.560	67.778
Swapforpligtelse		0	1.359
Anden gæld	13	2.208.871	620
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>68.344.431</u>	<u>69.757</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>68.515.781</u>	<u>69.910</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>97.949.626</u>	<u>97.009</u>

## Noter

K/S Frankenthal, Tyskland

### 1 Fortsat drift, Going Concern

Selskabets finansielle stilling ved udgangen af 2013 er vanskelig, idet selskabets prioritetsgæld forfalder til indfrielse den 31/03 2014. Ledelsen forhandler om videreførelse af engagementet udover den anførte forfaldsdato og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil resultere i en væsentlig forlængelse af selskabets finansielle engagement.

Selvom selskabets finansielle situation jævnfør ovenfor er vanskelig, forventer ledelsen således, at selskabet kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere sine forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2013 kr.	2012 t.kr
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Udenlandsk administrator	175.916	0
Vicevært	352.331	358
Reparation og vedligeholdelse	805.265	1.230
Ejers andel af driftsomkostninger tidligere år	692.499	407
Andre driftsomkostninger	1.637	0
Ejers andel af driftsomkostninger i år	447.618	373
Udlejningshonorar	232.314	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>2.707.580</b>	<b>2.368</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Diverse administrationsomkostninger	40.670	0
Konsulenthonorar	187.012	45
Advokat	33.045	0
Udenlandsk advokathonorar	153.812	54
Selskabsadministration	241.682	442
Revisorhonorar	43.296	37
Udenlandsk revisorhonorar	28.211	43
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	15.471	19
Rejseomkostninger	17.487	13
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>760.687</b>	<b>653</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	-56	15
Valutakursregulering	16.401	16
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>16.345</b>	<b>31</b>

## Noter

K/S Frankenthal, Tyskland

<b>5</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter, 1. prioritet (EuroHypo AG, EUR)		2.615.771	2.616
	Renter, mellemfinansiering (I/S EjendomsInvest)		0	504
	Valutakurstab		16.270	0
	Renter, gældsbreve		38.000	0
	Renter, komplementar		22.925	20
	Bankomkostninger/gebyrer		26.001	8
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>2.718.967</b>	<b>3.148</b>
<b>6</b>	<b>Værdiregulering</b>			
	Værdiregulering ejendom		0	-13.827
	Kursregulering ejendom		-1.346	383
	Kursregulering gæld i ejendom		2.461	-242
	Værdiregulering renteswap		1.359.283	780
	<b>Værdiregulering i alt</b>		<b>1.360.398</b>	<b>-12.907</b>
<b>7</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>EUR</b>	<b>DKK</b>	
	<b>Investeringsejendom</b>			
	Kostpris pr. 30. december	14.603.450	108.804.039	108.804
	Kostpris pr. 31. december	14.603.450	108.804.039	108.804
	Værdireguleringer pr. 30. december	-1.853.450	-13.684.478	-240
	Årets værdiregulering	0	0	-13.828
	Årets valutakursregulering	0	-1.346	383
	Værdireguleringer pr. 31. december	-1.853.450	-13.685.824	-13.684
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>12.750.000</b>	<b>95.118.214</b>	<b>95.120</b>
	<b>Valutakurs, statusdag</b>		<b>7,46</b>	<b>7,46</b>
	<b>Afkastkrav til ejendommen</b>		<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>
<b>8</b>	<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			
	Periodeafgrænsninger		123.952	0
	I alt		123.952	0
<b>9</b>	<b>Kontant andel af stamkapital</b>			
	<b>Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:</b>			
	100 kommanditanparter á kr. 297.000		29.700.000	6.600
	Årets investorindbetalinger		0	23.100
	<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>		<b>29.700.000</b>	<b>29.700</b>
	<b>Den hertil svarende stamkapital specificeres således:</b>			
	100 kommanditanparter á kr. 297.000		29.700.000	29.700
	<b>Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør</b>		<b>294.338</b>	<b>271</b>

## Noter

K/S Frankenthal, Tyskland

### 10 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Saldo 1. januar	-2.601.516	-1.978
Årets overførte resultat	2.335.361	-11.768
Årets investorindbetalinger	0	11.469
Årets udlodninger	0	-324
<b>Saldo 31. december</b>	<b>-266.155</b>	<b>-2.601</b>

2013

2012

kr.

t.kr

### 11 Banklån

	EUR	DKK	
EuroHypo AG, EUR	8.865.000	66.135.560	67.778
<b>I alt</b>	<b>8.865.000</b>	<b>66.135.560</b>	<b>67.778</b>

### 12 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder efter 5 år	0	154
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	153.756	0
Langfristet del	153.756	154
Afdrag, der forfalder inden 1 år	66.135.560	67.778
<b>I alt</b>	<b>66.289.316</b>	<b>67.931</b>

### 13 Anden gæld

Forudbetalt husleje	0	367
Skyldige renter	672.903	446
Skyldige omkostninger	182.453	32
Gældsbreve incl. renter, investorer	1.558.000	0
Skyldig moms	-204.484	-225
<b>I alt</b>	<b>2.208.872</b>	<b>620</b>

### 14 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 66.136 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tkr. 95.118 samt transport i lejeindtægter.

### 15 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.