

K/S Tysk Retail II
CVR-nr. 28 30 28 19
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2013
(9. regnskabsår)
Jahresabschluss für 2013
(9. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/5 2014

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am
19/5 2014 vorgelegt und genehmigt

Stine Jähger Poulsen
Dirigent
Vorsitzender



Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u>
	<u>Seite</u>
Påtegninger	
Vermerke	
Ledelsespåtegning	1
<i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	2-3
<i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i>	
Ledelsesberetning	
Geschäftsbericht	
Selskabsoplysninger	4
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	
Ledelsesberetning	5
<i>Geschäftsbericht</i>	
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013	
<i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2013</i>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
<i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i>	
Resultatopgørelse	9
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	10-11
<i>Bilanz</i>	
Noter	12-15
<i>Anmerkung</i>	

Ledelsespåtegning

Vermerk seitens der Geschäftsführung

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 for K/S Tysk Retail II.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 für die K/S Tysk Retail II (dänische Kommanditgesellschaft) vorgelegt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Der Jahresbericht wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz zur Erstellung von Jahresabschlüssen erstellt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Unserer Meinung nach gibt der Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Finanz- und Ertragslage wider. Ebenso enthält nach unserer Meinung der Lagebericht eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Aufstellung über die Anliegen, mit denen sich der Bericht befasst.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Odense, den 28. marts 2014

Odense, 28 März 2014

Bestyrelse

Aufsichtsrat



Henrik Knak
formand



Jørn Christoffersen



Søren Juul Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Tysk Retail II

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, 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 en vurdering af 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Frederiksberg, den 28. marts 2014

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Jens Gottlieb

Statsautoriseret revisor

Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Für die Kaptialeigentümer der K/S Tysk Retail II (dänische KG)

Wir haben den Jahresbericht der K/S Tysk Retail II für das Geschäftsjahr vom 1. Januar -31. Dezember 2013 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz, der Eigenkapitalaufstellung und den Noten überprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Die Verantwortung für den Jahresabschluss seitens der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Erstellung des Jahresabschlusses und dass es in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften ein korrektes Bild abgibt. Diese Verantwortung umfasst die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses relevant erscheinen und ein korrektes Bild der Gesellschaft, ohne Fehlinformationen, abgeben. Außerdem beinhaltet das auch die Anwendung angemessener Bilanzierungsmethoden und eine buchungstechnische Beurteilung, die den Gegebenheiten Rechnung trägt.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers und die durchgeführte Revision

Es liegt in unserer Verantwortung ausgehend vom Jahresabschluss eine Schlussfolgerung über unsere Revision abzulegen. Die Überprüfung wurde in Übereinstimmung mit den internationalen Standard für ordnungsgemäßer Rechnungsprüfung sowie dänischer Steuerberatergesetzgebung durchgeführt. Diese Grundsätze verlangen, dass wir die Überprüfung so vorbereiten und durchführen, dass ein Höchstmaß an Sicherheit erreicht wird, damit der Jahresabschluss keine wesentlichen Fehlinformationen enthält.

Eine Revision umfasst Handlungen zur Erlangung von Nachweisen für Beträge und Informationen, die im Jahresabschluss genannt werden. Die gewählten Handlungen hängen von der Beurteilung des Wirtschaftsprüfers ab, hierunter die Risikobeurteilung in Bezug auf mögliche Fehlinformationen im Jahresabschluss, gleichgültig ob diese Fehlinformationen aus Hinterziehungen oder Fehler entstanden sein mögen. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Wirtschaftsprüfer die Durchführung von internen Kontrollen, die für die Ausarbeitung und Ablegung des Jahresabschlusses seitens der Gesellschaft relevant sind, um ein korrektes Bild in Bezug auf die Gesellschaft abzugeben. Diese Maßnahme hat nicht zum Ziel, eine Beurteilung der Effektivität der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

Eine Revision umfasst außerdem eine Stellungnahme dazu, ob die von der Geschäftsführung angewandte Bilanzierungsmethoden zweckmäßig sind sowie einer gesamten Beurteilung des Jahresberichts.

Wir sind davon überzeugt, dass die bei der Revision erlangten Erkenntnisse für eine Schlussfolgerung ausreichend sind.

Schlussfolgerung

Wir sind davon überzeugt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, der Passiva und der finanziellen Positionen per 31. Dezember 2013 gibt und das das Ergebnis der Tätigkeiten der Gesellschaft und die Geldflüsse für das Bilanzjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 mit dem geltenden dänischen Buchführungsgesetzen übereinstimmen.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben gemäß dem Jahresabschlussgesetz den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen zusätzlich zu der vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführt. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Informationen im Lagebericht mit dem Jahresabschluss übereinstimmen.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskab: <i>Gesellschaft:</i>	K/S Tysk Retail II CVR-nr. 28 30 28 19 c/o KMP ApS Grønløkkevej 10 DK - 5000 Odense C
Hjemstedskommune: <i>Heimatgemeinde:</i>	Odense <i>Odense</i>
Komplementar: <i>Komplementär:</i>	Komplementar Tysk Retail II ApS CVR-nr. 28 30 11 70 c/o KMP ApS Grønløkkevej 10 DK - 5000 Odense C
Bestyrelse: <i>Aufsichtsrat :</i>	Henrik Knak, formand Jørn Christoffersen Søren Juul Larsen
Revision: <i>Revision:</i>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindvangs Allé 4 DK - 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Geschäftsbericht

Hovedaktiviteter

Hauptaktivitäten

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende:

Die Aktivitäten der Kommanditgesellschaft bestehen aus dem Besitz und Vermietung der gewerblichen Immobilie, und sich am folgenden Ort befindet:

Am Zwingerwoll 17, 38640 Goslar, Deutschland
Goslarer Strasse 9, 38690 Vienenburg, Deutschland

Ejendommen er fuldt udlejet.

Das Eigentum ist vollständig vermietet.

I tvivlsspørgsmål er det den danske tekst som er afgørende.

Bei Zweifelsfragen ist der dänische Text maßgebend

Der er i kommanditselskabet tegnet 36.288 andele, fordelt på 8 kommanditister

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 36.288 Anteilen, verteilt auf 8 Kommanditisten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Det regnskabsmæssige resultat på på kr. -418.421 er indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

Årets resultat anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Der Jahresergebnis in Höhe von DKK -418.421 liegt innerhalb des festgelegten Budgets.

Das Jahresergebnis wird dem Zufolge als zufriedenstellend angesehen.

Som følge af, at Amagerbanken A/S er indlemmet under Finansiell Stabilitet A/S, er der stillet krav om en reduktion af tilbagebetalingsperioden for lån ydet af førstnævnte således, at denne højest må være 10 år fra 2011.

Als Ergebnis der Amagerbanken A/S ist in dem Finansiell Stabilitet A/S, die nach Abschluss der Jahresrechnung erforderlich eine Reduzierung der Kreditlaufzeit für die Darlehen der ehemaligen gewährt, so dass die höchste muss 10 Jahre eingearbeitet auf 2011.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2014 indenfor rammerne af det udarbejdede budget, hvori ændringen af løbetiden på bankgælden, jf. ovenfor er indarbejdet.

Die Kommanditgesellschaft erwartet einen Gewinn für das Jahr 2013 im Rahmen der vorbereiteten Haushaltsplan auf, der Anpassung der Laufzeit von Bankschulden, wie oben beschrieben ist indarbejdet.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag

Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Tysk Retail II for perioden 1. januar – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 für die K/S Tysk Retail II wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des dänischen Gesetzes für Klasse B-Unternehmen über den Jahresabschluss erstellt.

Die Bilanzierungspraxis hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr nicht verändert.

Resultatopgørelsen

Gewinn- und Verlustrechnung

Indtægtskriterium

Einnahmekriterien

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie werden in die jeweils zugehörigen Zeiträume eingerechnet.

Andre eksterne omkostninger

Weitere externe Kosten

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og revisor.

Weitere externe Kosten enthalten Kosten für die Verwaltung und den Wirtschaftsprüfer.

Finansielle poster

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen

Finansielle poster omfatter eventuelle renter, der periodiseres og indregnes i den periode de vedrører samt valutakursreguleringer.

Zinsen und ähnliche Erträge/Aufwendungen enthalten eventuelle periodengerechte Zinsen, sowie Währungskorrekturen.

Skat

Steuern

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Es ist keine Steuer im Jahresabschluss vorgesehen, da die steuerlichen Verpflichtungen dem einzelnen Kommanditisten obliegen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Balancen

Bilanz

Ejendom

Immobilie

Ejendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Die Immobilie wird mit dem Wert zum Bilanzstichtag angesetzt, Wertanpassungen werden in die Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Die Festsetzung des Wertes zum Bilanzstichtag wird von der Geschäftsführung, in Zusammenarbeit mit Beratern aus der Immobilienbranche vorgenommen.

Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Marktwertes.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Latente Ertragsvermögen, Aktiva

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vorauszahlungen unter Vermögenswerten gehören Vorauszahlungen-Aufwendungen auf die folgenden Jahre

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, det almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Forderungen

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten tl gemessen wird, entspricht sie in der Regel auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert

Gæld

Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

Verbindlichkeiten in Verbindung mit der Immobilie werden zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages aufgenommen.

Øvrige gældsforpligtelser

Sonstige Verbindlichkeiten

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die gewöhnlich auf den Nominalwert.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungsmethoden

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Das Jahresergebnis sowie die Bilanzposten werden auf die Kommanditisten im Verhältnis zu den jeweiligen Anteilen verteilt.

Omregning af fremmed valuta.

Umrechnung von Fremdwährung.

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

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

Transaktionen in Fremdwährung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Währungskursdifferenzen die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Tag der Zahlung entstehen, werden im Ergebnis als „finanziellen Posten“ eingerechnet

Guthaben, Schulden und andere monetäre Posten die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet sind, werden mit dem Kurs am Bilanztag bewertet. Die Differenz zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Entstehungstag der Forderung oder Verbindlichkeit, wird als Aufwand oder Ertrag im Ergebnis eingerechnet

Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december 2013
Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 31. Dezember 2013

Note	2013	2012
<i>Anmerkung</i>		
1 Lejeindtægter	3.232.613	3.226.444
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsomkostninger	-310.445	-418.791
<i>Betriebskosten</i>		
Andre eksterne omkostninger	-531.340	-390.422
<i>Weitere externe Kosten</i>		
Resultat før finansielle poster	2.390.828	2.417.231
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>		
Finansielle indtægter	10.430	154.215
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Finansielle omkostninger	-2.407.800	-2.531.054
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
Resultat før værdiregulering	-6.542	40.392
<i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>		
Værdiregulering, ejendom	-411.879	-411.879
<i>Wertanpassung, Immobilie</i>		
Årets resultat	-418.421	-371.487
<i>Jahresergebnis</i>		
Forslag til resultatdisponering		
<i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i>		
Årets resultat	-418.421	-371.487
<i>Jahresergebnis</i>		
Overført fra tidligere år	-2.116.818	-1.745.331
<i>Übertrag von früheren Jahren</i>		
Til disposition	-2.535.239	-2.116.818
<i>Zur Verfügung</i>		
Fordeles således		
<i>Wird folgendermaßen verteilt</i>		
Overført til dagsværdireserve	0	0
<i>Übertrag von Tageswertreserve</i>		
Overført til næste år	-2.535.239	-2.116.818
<i>Übertrag auf Folgejahr</i>		
	-2.535.239	-2.116.818

Balance pr. 31. december 2013
Bilanz per. 31. Dezember 2013

Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Anmerkung</i>			
	Aktiver		
	Aktiva		
	Anlægsaktiver		
	Anlagevermögen		
2	Investeringsejendom	<u>44.178.106</u>	<u>44.590.536</u>
	<i>Investitionsobjekt</i>		
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.178.106</u>	<u>44.590.536</u>
	Anlagevermögen gesamt		
	Omsætningsaktiver		
	Umlaufvermögen		
	Tilgodehavender		
	Forderungen		
	Tilgodehavende investorindskud	17.513	80.000
	<i>Forderungen, Investoreneinlage</i>		
	Periodeafgrænsningsposter	52.493	48.438
	<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		
	Andre tilgodehavender	<u>29.390</u>	<u>0</u>
	<i>Andere Forderungen</i>		
		<u>99.396</u>	<u>128.438</u>
	Likvide beholdninger	<u>186.544</u>	<u>217.146</u>
	<i>Liquide Mittel</i>		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>285.940</u>	<u>345.584</u>
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	<u><u>44.464.046</u></u>	<u><u>44.936.120</u></u>
	Aktiva gesamt		

Balance pr. 31. december 2013
Bilanz per. 31. Dezember 2013

Note		2013	2012
<i>Anmerkung</i>			
	Egenkapital		
	Eigenkapital		
3	Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i>	8.231.241	6.656.250
	Overført resultat i alt <i>Vorgetragenes Ergebnis</i>	-2.535.239	-2.116.818
	Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	5.696.002	4.539.432
	Langfristet gæld		
	Langfristige Verbindlichkeiten		
4	Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	35.452.259	38.157.422
	Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i>	183.014	174.545
	Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	35.635.273	38.331.967
	Kortfristet gæld		
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i>	963.167	909.214
	Kortfristet del af bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	900.000	832.902
	Kreditinstitutter <i>Kreditinstitutten</i>	1.085.379	0
	Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	184.225	322.605
	Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	3.132.771	2.064.721
	Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	38.768.044	40.396.688
	Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	44.464.046	44.936.120
0	Usikkerheder ved indregning og måling <i>Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung</i>		
5	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i>		

Noter

Anmerkung

0 Usikkerheder ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Investeringsjendom

Investitionsobjekt

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Die Schätzung des Objektwertes per 31.12.13 ist vom Geschäftsführer und der Gesellschaftsverwalter festgesetzt. Verwendet wurde nach dem Zins-basierten Bewertungsmodell. Die Schätzungen basieren auf historische Daten und Annahmen, die als relevante richtwerte gesehen werden, die Annahmen sind Zur Zeit ungewiss und schwierig aber richtungweisend.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Als Folge der Entwicklungen in den letzten Jahren im Immobilien- und Finanzmarkt gibt es mehr Unsicherheiten bei der Schätzung des Marktwertes der Immobilie, dies kann Einfluss auf der Bilanz haben.

Det realiserede afkast på 6,61 % i 2013 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Der realisierte Ertrag ist in 2013 6,61 %. Die Geschäftsleitung bewertet, dass der Ertrag in dem Rahmen liegt, wo Renditen für ähnliche Objekte zu finden sind, und stellt damit fest, dass das Objekt angemessen bewertet wurde.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema:

Die Auswirkung auf dem Objekt-Wert und das Eigenkapital der Gesellschaft bei Veränderungen des Ertragswertes sehen sie in der Abbildung:

	Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
	Beregnede Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
	+0,5%	41.073.316	2.591.216
	6,61%	44.178.106	5.696.002
	-0,5%	47.790.661	9.308.561
		<u>Lejeindtægter - Driftsomkostninger</u>	<u>Mieteinnahmen - Betriebskosten</u>
Nettoafkast =	Investeringsjendom		Investeringsobjekt

Noter**Anmerkung**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Lejeindtægter		
Mieteindtægter		
Nettoleje	3.232.613	3.226.444
Nettomiete		
2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Materielle Anlægsaktiver, Investitionsobjekt		
Anskaffelsessum primo	47.041.898	
Anschaffungskosten, Anfang		
Tilgang i året	0	
Zugänge im Laufe des Jahres		
Afgang i året (regulering købesum)	0	
Abgänge im Laufe des Jahres (Anpassung Anschaffungsbetrag)		
Anskaffelsessum ultimo	<u>47.041.898</u>	
Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes		
Værdiregulering primo	-2.451.362	
Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes		
Værdiregulering i året	<u>-412.430</u>	
Wertanpassungen im Laufe des Jahres		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2013	<u>-2.863.792</u>	
Wertanpassung gesamt per 31/12-2013		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.178.106</u>	
Bilanzwert, Ultimo		

Noter

Anmerkung

3 Egenkapital

Eigenkapital

Efter afholdelse af ekstraordinær generalforsamling den 30. december 2013 består stamkapitalen af 36.288 kommandit andelse af kr. 620,04. Heraf er indbetalt kr. 8.231.241 pr. 31. december 2013.

Nach einer ausserordentlichen Hauptversammlung am 30. Dezember 2013 das stamkapital besteht aus DKK 36.288 Kommandit anteiIen zu je DKK 620,04. Davon wird DKK 8.231.241 pro. 31 Dezember 2013.

Kontant indskud i årets primo	6.656.250
<i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	
Indskudt i året	1.574.991
<i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	
Kontant del af kommanditkapital ultimo	8.231.241
<i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i>	
Årets henlæggelse	0
<i>Rücklagen</i>	
Værdiregulering pr. 31. december 2013	0
<i>Wertanpassung per 31. Dezember 2013</i>	
Dagsværdireserve ultimo	0
<i>Tageswertreserve Ultimo</i>	
Overført resultat pr. 1. januar 2013	-2.116.818
<i>Vorgetragenes Ergebnis, 1. Januar 2013</i>	
Overført af årets resultat	-418.421
<i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	
Overført dagsværdireserve pr. 31. december 2013	0
<i>Übertragene Tageswertweserve per 31. Dezember 2013</i>	
Overført resultat i alt	-2.535.239
<i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i>	
Egenkapital i alt	
<i>Eigenkapital gesamt</i>	5.696.002

Noter

Anmerkung

4 Langfristet gæld

Langfristige Verbindlichkeiten

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 0 til betaling senere end 5 år efter balancedagen

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 0 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

5 Eventualforpligtelser

Eventualverbindlichkeiten

Der er udstedt pant på 7.810.000 EURO i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 7.810.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Die Kommanditgesellschaft hat keine weiteren Eventualverpflichtungen, als die in der Immobilienbranche üblicher Weise vorkommenden