
***K/S Darmstadt -
Kasinostrasse 90-94***
Årsrapport for 2012
Geschäftsbericht 2012

CVR-nr. 28 15 29 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 29/04 2013

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 29/04
2013 vorgelegt und
genehmigt.*

Thomas Birkedal
Dirigent
Versammlungsleiter



pwc

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning 1
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæring 2
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabsoplysninger 5
Informationen über die Gesellschaft

Beretning 6
Lagebericht

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 8
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 10
Anhang zum Geschäftsbericht

Regnskabspraksis 18
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. april 2013
Holstebro, 29. April 2013

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Claus Warming

Lars Koors

Christian Cailloux

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Darmstadt -
Kasinostrasse 90-94

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Darmstadt -
Kasinostrasse 90-94 for regnskabsåret 1. januar - 31.
december 2012, der omfatter resultatopgørelse,
balance, noter og anvendt regnskabspraksis.
Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om års-
regnskabet på grundlag af vores revision. Vi har
udført revisionen i overensstemmelse med inter-
nationale 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.

An der K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S
Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 für das Ge-
schäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 geprüft
- bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung,
Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zu-
sammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätze.
Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen
Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung
eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein
den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes
Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen
Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die
gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein
internes Kontrollsystem verantwortlich, das die
gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines
Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehl-
aussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder
Fehlern, notwendig finden.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe
eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf
der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir
haben die Prüfung in Übereinstimmung mit
internationalen Standards über Prüfung und wei-
teren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungs-
vorschriften durchgeführt. Danach sind wir ver-
pflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die
Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit
hinreichender Sicherheit beurteilen zu können,
ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen
Fehlaussagen ist.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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, og 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 finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlage Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der tilvejebringes tilstrækkelig finansiering til at fortsætte driften i 2013 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

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.

Herning, den 29. april 2013

Herning, 29. April 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken weisen wir auf die Angaben im Lagebericht hin, Abschnitt 1, in dem die Unternehmensleitung über den fortgesetzten Betrieb berichtet. Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass ausreichende Finanzmittel bereitzustellen, um fortgesetzten betriebs im Jahr 2013 und entsprechend der Jahresabschluss unter der Annahme der Voraussetzung fortgesetzten Betriebs.

Aussagen zum Lagebericht

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet
Die Gesellschaft

K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 15 29 49
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Holstebro
Sitz: Holstebro

Komplementar
Komplementärin

Kompl. selskabet Darmstadt ApS

**Komplementarselskabets
bestyrelse**
Aufsichtsrat

Claus Warming
Lars Koors
Christian Cailloux

Revision
Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
DK-7400 Herning

Beretning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Kasinostrasse 90-94/Pallaswiesenstrasse, D-64293 Damstadt, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 4.820.973, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 12.287.816.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger samt omtale af kapitalberedskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmoblie in Kasinostrasse 90-94/Pallaswiesenstrasse, D-64293 Damstadt sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr for 2012 weist einen Verlust von DKK 4.820.973 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 weist ein Eigenkapital von DKK 12.287.816 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen Schätzungen und Bewertungen und Verluste zu erwähnen.

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning <i>Nettoumsatzerlöse</i>		4.721.320	5.000.048
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-2.010.862	-1.101.634
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-651.754	-228.188
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		2.058.704	3.670.226
Værdiregulering af investeringsejendom og gæld <i>Wertberichtigung der Investitionsimmobilien und Verbindlichkeiten</i>		-3.879.408	-9.204
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		-1.820.704	3.661.022
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	2	27.477	573
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	3	-3.027.746	-2.945.266
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		-4.820.973	716.329

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>		0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-4.820.973	716.329
		-4.820.973	716.329

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Aktiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		67.665.828	71.293.978
Materielle anlægsaktiver	4	67.665.828	71.293.978
<i>Sachanlagen</i>			
Anlægsaktiver		67.665.828	71.293.978
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		264.757	81.424
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Forderungen gegen Aktionäre und Unternehmensleitung</i>		570.686	343.557
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>		0	4.990
Tilgodehavender		835.443	429.971
<i>Forderungen</i>			
Likvide beholdninger		502.621	408.993
<i>Flüssige Mittel</i>			
Omsætningsaktiver		1.338.064	838.964
<i>Umlaufvermögen</i>			
Aktiver		69.003.892	72.132.942
<i>Aktiva</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Passiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		10.070.999	10.001.314
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		2.216.817	5.281.083
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	5	12.287.816	15.282.397
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		39.079.557	40.377.199
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		13.023.784	13.882.171
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	6	52.103.341	54.259.370
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	6	1.439.939	1.368.309
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	6	1.570.707	940.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		46.225	52.675
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		1.555.864	229.844
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		4.612.735	2.591.175
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		56.716.076	56.850.545
Passiver <i>Passiva</i>		69.003.892	72.132.942
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	7		

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

1 Usikkerhed ved indregning og måling *Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung*

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

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,00% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 4.

Særlige risici:

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

Drifts- og markedsrisici

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

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i Heleba Bank på samlet EUR 5,431 mio. med en fast rente indtil lånet forfalder til genforhandling om 3 år.

Endvidere har selskabet et lån på EUR 1,746 mio. samt en valutakassekredit hos Sparekassen Sjælland med variabel rente. Selskabet er således i et vist omfang eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Kapitalberedskab:

Der er ultimo 2012 besluttet at opkræve 2.100.000 kr. hos kommandisterne i 2013. Såfremt indtjeningen ikke bedres vil det blive nødvendigt at indkalde yderligere kapital fra kommandisterne i andet halvår af 2013, for at selskabet kan overholde afdragsforpligtigelserne på de optagne lån. Det er ledelsens og administrators forventning, at den yderligere kapital tilvejebringes, og at selskabet kan fortsætte driften for 2013. Som følge heraf er årsrapporten for 2012 aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 6,00% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 4 illustriert.

Sonderrisiken:

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

Betriebs- und Marktrisiken

Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat festverzinsliche Darlehen bei Heleba Bank von insgesamt EUR 5,431 Mio. bis zur Fälligkeit der Darlehen für Neuverhandlung in 3 Jahren.

Ferner hat die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von EUR 1,746 mio. und ein Kontokorrent bei Sparekassen Sjælland mit variablem Zinssatz. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

Kapitalgrundlage

Am Ende 2012 wurde es beschlossen, im Jahre 2013 DKK 2.100.000 von den Kommanditisten einzuziehen. Wenn der Verdienst sich nicht bessert, wird es notwendig sein, im zweiten Halbjahr 2013 weiteres Kapital von den Kommanditisten einzufordern, damit dass die Gesellschaft ihre Tilgungsverpflichtungen in Bezug auf aufgenommene Darlehen erfüllen kann. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass weiteres Kapital herbeigeschafft werden kann, und dass die Gesellschaft im Jahre 2013 den Betrieb fortsetzen kann. Deswegen ist der Geschäftsbericht 2012 unter der Voraussetzung des fortgesetzten Betriebs erstattet worden.

	2012 DKK	2011 DKK
2 Finansielle indtægter		
<i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter	165	573
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
Valutakursreguleringer	27.312	0
<i>Währungsdifferenzen</i>		
	27.477	573
3 Finansielle omkostninger		
<i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger	3.027.746	2.935.952
<i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>		
Kursreguleringer omkostninger	0	9.314
<i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>		
	3.027.746	2.945.266

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

4 Aktiver der måles til dagsværdi Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	65.907.427
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	65.907.427
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	5.386.551
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	251.258
Årets værdireguleringer <i>Wertberichtigungen des Jahres</i>	-3.879.408
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	1.758.401
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	67.665.828

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene *Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jævnfør nedenfor.

Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2012 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch verwendet worden.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Ertragsprozent			
Dagsværdi	70.649.988	67.665.828	64.905.480
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	2.984.160	0	-2.760.348
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

5 Egenkapital

Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	10.001.314	5.281.083	15.282.397
Rettelse stamkapital tidligere år <i>Korrektur des Kommanditkapital früher Jahr</i>	-1.630.315	1.630.315	0
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity zum 1. Januar</i>	8.370.999	6.911.398	15.282.397
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	126.392	126.392
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	1.700.000	0	1.700.000
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	-4.820.973	-4.820.973
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	10.070.999	2.216.817	12.287.816

Stamkapitalen består af 60 kommanditanparter à nominelt DKK 320.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 60 Aktien zum Nennwert von DKK 320.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

6 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

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

Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	39.079.557	40.377.199
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	39.079.557	40.377.199
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	1.439.939	1.368.309
	40.519.496	41.745.508
Kreditinstitutter		
Kreditinstitute		
Efter 5 år <i>Nach 5 Jahren</i>	3.587.512	5.790.000
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	9.436.272	8.092.171
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	13.023.784	13.882.171
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	907.692	224.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	663.015	716.347
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	1.570.707	940.347
	14.594.491	14.822.518

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi på <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	67.665.828	71.293.987
Der er stillet sikkerhed i form af primær transport i selskabets huslejeindtægter <i>Sicherheit in der Form von primärer Abtretung der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von</i>	67.665.828	71.293.978
Der er stillet sikkerhed i form af transport i kommanditisternes resthæftelser. <i>Sicherheit in der Form von Abtretung der restlichen Haftung der Kommanditisten ist geleistet worden.</i>		
Der er stillet sikkerhed i form af sekundær transport i selskabets huslejeindtægter. <i>Sicherheit in der Form von sekundärer Abtretung der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden.</i>		

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Darmstadt - Kasinostrasse 90-94 für das Jahr 2012 ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B. aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 ist in DKK erstellt.

Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Fremdwæringsforderungen og -forpligtigheder samt andre monetære poster i Fremdwærings, der på Bilanztidspunktet ikke er afregnet, er med kursen på Bilanztidspunktet omregnet. Forskelle mellem kursen på Bilanztidspunktet og kursen på Dato af Årsrapportens udarbejdelse indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

I Fremdwærings købt Anlægsobjekter vil blive vurderet til kursen på Dato af Årsrapportens udarbejdelse.

Gewinn- og Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse omfatter Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Bilanz

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Investitionen in Grundstücken und Gebäuden zum Zwecke einen Ertrag aus den Investitionen in der Form eines laufenden Betriebsertrags und / oder Veräußerungsgewinns aus Weiterverkauf zu erzielen.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet.

Bei der Folgerfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertberichtigungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grund Diskontmodelle stattgefunden hat.

Regnskabspraxis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtje-ning kapitaliseres med en individuelt fastsat afkast-procent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien frem-kommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørel-sen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forud-satte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræ-der som forventet. Disse afvigelser kan være væsent-lige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger ved-rørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvesti-tionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2012 bei Anwendung eines ertragsba-sierten Bewertungsmodells festgesetzt. Die Be-rechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr um durch vereinzelte Ergebnisse gekennzeichnete Schwankungen berichtigt. Der Normalertrag wird mit einem individuell festge-legten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfrem-de Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen Schätzer erstellten Feststellung.

Die angewandten Schätzungen basieren auf An-gaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvor-hersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Um-stände werden wahrscheinlich von den Voraus-setzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesent-lich sein.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführ-ten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesent-lichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Ver-sicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Eigenkapital

Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bewertet.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Son stige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.