

**K/S Asschenfeldt, Minden I**

**CVR-nr. 30065859**

*Identifikationsnummer 30065859*

**Årsrapport 2013**

*Geschäftsbericht 2013*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.03.2014

*Genehmigt auf der Hauptversammlung des Unternehmens am 10.03.2014*

**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, Minden I  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30065859  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Niels Hansen Friis, formand  
Oscar Lyhne Meldgaard  
Lasse Buhl Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## ***Unternehmensdaten***

### ***Unternehmen***

*K/S Asschenfeldt, Minden I  
Amaliegade 27  
1256 Kopenhagen K*

*Gesellschaftsregister-Nr.: 30065859  
Sitz: Kopenhagen, Dänemark  
Geschäftsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013*

### ***Aufsichtsrat***

*Niels Hansen Friis, Vorsitzender  
Oscar Lyhne Meldgaard  
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, Minden I.

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*

Niels Hansen Friis  
formand  
*Vorsitzender*

Oscar Lyhne Meldgaard

Lasse Buhl Jørgensen

## *Erklärung der Geschäftsleitung zum Geschäftsbericht*

*Der Aufsichtsrat haben heute den Geschäftsbericht der K/S Asschenfeldt, Minden I für das Geschäftsjahrvom 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, Minden I

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Minden I 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 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,

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Anteilseigner der K/S Asschenfeldt, Minden I

#### Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Asschenfeldt, Minden I - 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, afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af forsæt drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets forsatte drift, at 2. prioritets lånegiver vil acceptere at 2. prioritetslånet ikke bliver serviceret. Vi har ikke mulighed for at vurdere, hvorvidt 2. prioritets lånegiver vil acceptere vilkårene. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af forsæt drift.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

## *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 unser negatives Prüfungsurteil bilden.*

### *Einschränkungen*

#### *Grundlage für das negative Prüfungsurteil*

*Der Jahresabschluss ist unter Voraussetzung des Fortbestandes erstellt. Wie im Anhang 1 des Jahresabschlusses erläutert, ist es eine Voraussetzung des Fortbestandes, dass der Kreditgeber der 2. Hypothek genehmigt, dass die 2. Hypothek nicht bedient wird. Wir können nicht beurteilen, ob der Kreditgeber der 2. Hypothek diese Bedingungen genehmigen will. Wir erteilen deswegen einen Versagungsvermerk aufgrund von Einwendungen, dass der Jahresabschluss unter Voraussetzung des Fortbestandes erstellt ist.*

### *Negatives Prüfungsurteil*

*Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss, aufgrund der Bedeutung des im Absatz „Grundlage für das negative Prüfungsurteil“ beschriebenen Sachverhalts, nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31.12.2013 und der Finanz- und Ertragslage und der Zahlungsströme des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom regnskabsåret 01.01.2013 bis 31.12.2013.*

## 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, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke 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 wegen des Sachverhaltes, der im Versagungsvermerk beschrieben wurde, nicht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabs hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom i Minden

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Minden I, indeholder gågadeejendommen i byen Minden. Lejeforholdet med ejendommens lejer forløber uproblematisk.

Årets resultat på (505) t.kr. er utilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2013 ikke påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom, da ultimo ejendomsværdien fra 2012 fastholdes i regnskabsåret 2013.

I forbindelse med overtagelse af en kommanditist andele blev der i 2012 udstedet et gældsbrev. Den udtrådte kommanditist er efterfølgende erklæret konkurs, hvorfor resultatet er påvirket af tab på tilgodehavendet på 576 t.kr.

Kommanditselskabets ejendomme optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2013. Derfor optages ejendommene til samme værdi som i det foregående regnskabsår.

Selskabets drift giver ikke likviditet til servicere 2.prioritetsfinansieringen og selskabet har derfor

### Haupttätigkeit

*Die Haupttätigkeit der Gesellschaft besteht darin, ihre Liegenschaft in Minden zu vermieten und zu betreiben.*

### Geschäftsentwicklung

*K/S Asschenfeldt, Minden I, umfasst die Liegenschaft der Einkaufsstraße der Stadt Minden. Das Mietverhältnis verläuft unproblematisch.*

*Das Jahresergebnis von (505) TDKK ist unzufriedenstellend. Das Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2013 nicht durch die Wertberichtigung der Liegenschaft der Gesellschaft beeinträchtigt, dass der Liegenschaftswert zum Jahresende 2012 im Geschäftsjahr 2013 aufrechterhalten wurde.*

*Bei der Übernahme der Anteile eines Kommanditisten wurde 2012 ein Schuldschein ausgestellt. Der ausgeschiedene Kommanditist ist nachträglich für zahlungsunfähig erklärt worden, weswegen das Jahresergebnis von einem Forderungsverlust von 576 TDKK belastet ist.*

*Die Liegenschaft der Kommanditgesellschaft wird nach den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage einer ertragsbasierten Methode erfasst. Die Entwicklung auf sowohl dem Immobilienmarkt als auch auf den Finanzmärkten hat sich im Laufe von 2013 stabilisiert. Die Liegenschaft wird deshalb zum gleichen Wert als im letzten Geschäftsjahr aufgenommen.*

*Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erzeugt nicht ausreichend Liquidität um die 2. Hypothek zu*

## Ledelsesberetning

ophørt med at betale renter og afdrag på dette lån. Selskabet forventer at forsætte driften frem til leje-forlængelsen i 2016 hvorefter ejendommen forventes solgt.

Selskabets 2.prioritetsfinansiering er i regnskabsåret blevet overdraget fra Finansiell Stabilitet A/S til LMN Finance Limited. Det er selskabets forventning at LMN vil respektere de indgåede låneaftaler samt acceptere, at selskabet ikke servicerer lånet frem til 2016 som beskrevet ovenfor.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Lagebericht

*bedienen, weswegen die Gesellschaft aufgehört hat, die Zinsen und Tilgungen für dieses Darlehen zu zahlen. Die Gesellschaft erwartet die Geschäftstätigkeit bis zur erwarteten Mietverlängerung 2016 fortzusetzen um dann die Immobilie zu verkaufen.*

*Die Finanzierung der zweiten Hypothek wurde im Geschäftsjahr von der Finansiell Stabilitet A/S auf die LMN Finance Limited übertragen. Die Gesellschaft erwartet, dass LMN die eingegangenen Darlehensverträge einhält und dass die fehlende Bedienung des Darlehens bis 2016, wie oben beschrieben, von LMN genehmigt wird.*

## 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. Tilgodehaver, 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 Finanzierträge 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, kontorholdskosten 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 rentekostninger, 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

Zu sonstigen Finanzerträgen gehören Zinserträge, hierunter Zinserträge aus Nettokursgewinnen aus Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Amortisierung von Finanzanlagen 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 nominel 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 nominel 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	2.257.076	2.329
Andre eksterne omkostninger <i>Andere externe Aufwendungen</i>	3	(865.063)	(290)
Ejendomsomkostninger <i>Liegenschaftskosten</i>	4	(188.160)	(426)
<b>Driftsresultat</b> <i>Betriebliches Ergebnis</i>		<u><b>1.203.853</b></u>	<u><b>1.613</b></u>
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	5	43.861	10
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	6	(1.753.446)	(2.159)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Zeitwertberichtigungen und Ertragssteuern</i>		<u><b>(505.732)</b></u>	<u><b>(536)</b></u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</i>		(85)	142
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Zeitwertberichtigung finanzieller Verbindlichkeiten</i>		807	(93)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten vor Ertragssteuern</i>		<u><b>(505.010)</b></u>	<u><b>(487)</b></u>
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<u><u><b>(505.010)</b></u></u>	<u><u><b>(487)</b></u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses</i>			
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>		(505.010)	(487)
		<u><b>(505.010)</b></u>	<u><b>(487)</b></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>		41.818.596	41.819
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Sachanlagen</i>	7	<b>41.818.596</b>	<b>41.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Anlagevermögen</i>		<b>41.818.596</b>	<b>41.819</b>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		23.813	2.319
<b>Tilgodehavender</b> <i>Forderungen</i>		<b>23.813</b>	<b>2.319</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Flüssige Mittel</i>	8	<b>1.514.777</b>	<b>824</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Umlaufvermögen</i>		<b>1.538.590</b>	<b>3.143</b>
<b>Aktiver</b> <i>Aktiva</i>		<b>43.357.186</b>	<b>44.962</b>

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

	Note	2013	2012
	<u>Anhang</u>	<u>DKK</u>	<u>TDKK</u>
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	9	18.301.989	18.302
Overført overskud eller underskud <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>		(6.654.400)	(6.149)
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>		<u><b>11.647.589</b></u>	<u><b>12.153</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		24.471.205	25.347
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		6.151.311	6.053
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		131.309	131
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	10	<u><b>30.753.825</b></u>	<u><b>31.531</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	10	875.948	832
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	11	79.824	446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<u><b>955.772</b></u>	<u><b>1.278</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<u><b>31.709.597</b></u>	<u><b>32.809</b></u>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<u><b>43.357.186</b></u>	<u><b>44.962</b></u>
Going concern <i>Unternehmensfortführung</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2013***Eigenkapitalveränderungsrechnung 2013*

	<b>Virksom- hedskapital</b> <i>Unternehmenskapi- tal</i>	<b>Overført overskud eller underskud</b> <i>Gewinn- oder Verlustvortrag</i>	<b>I alt</b> <i>Insgesamt</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Eigenkapital Jahresanfang</i>	18.301.989	(6.149.390)	12.152.599
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	(505.010)	(505.010)
Egenkapital ultimo <i>Eigenkapital Jahresende</i>	<b>18.301.989</b>	<b>(6.654.400)</b>	<b>11.647.589</b>

## Noter

Anhang

### 1. Going concern

#### 1. Unternehmensfortführung

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabet holdt op med at servicere 2. prioritets finansieringen. Selskabet forventer at forsætte driften frem til den forventede lejeforlængelse i 2016 hvorefter ejendommen forventes solgt. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at 2. prioritets långiver accepterer denne udvikling.

*Wie im Lagebericht erörtert hat die Gesellschaft aufgehört, die 2. Hypothek zu bedienen. Die Gesellschaft erwartet die Geschäftstätigkeit bis zur erwarteten Mietverlängerung 2016 fortzusetzen um dann die Immobilie zu verkaufen. Es ist eine Voraussetzung des Fortbestandes, dass der Kreditgeber der 2. Hypothek diese Entwicklung genehmigt.*

### 2. Nettoomsætning

#### 2. Umsatzerlöse

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Huslejeindtægt	2.257.076	2.329
Mieteinnahme	<u>2.257.076</u>	<u>2.329</u>

## Noter

### Anhang

### 3. Andre eksterne omkostninger

#### 3. Andere externe Aufwendungen

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Administrationsvederlag, Danmark <i>Verwaltungsentgelt, Dänemark</i>	114.868	131
Administrationsvederlag, Tyskland <i>Verwaltungsentgelt, Deutschland</i>	55.940	71
AM Honorar <i>AM Honorar</i>	5.000	0
Ejendomscontrolling <i>Immobiliencontrolling</i>	5.784	0
Bestyrelsesansvarsforsikring <i>Haftpflichtversicherung</i>	4.212	4
Bestyrelshonorar <i>Aufsichtsratsvergütung</i>	24.000	24
Advokat <i>Anwalt</i>	42.000	2
Revision <i>Abschlussprüfung</i>	31.200	47
Tab på investorer <i>Investorenverluste</i>	575.856	0
Rejseomkostninger <i>Reisekosten</i>	1.156	6
Bankgebyrer <i>Gebühren an Kreditinstitute</i>	5.047	4
Diverse <i>Sonstige</i>	0	1
	<b>865.063</b>	<b>290</b>

## Noter

Anhang

### 4. Ejendomsomkostninger

4. Liegenschaftskosten

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Forsikring	22.448	22
<i>Versicherung</i>		
Ejendomsskatter	102.099	96
<i>Grundsteuer</i>		
Vedligeholdelse	2.027	267
<i>Instandhaltung</i>		
Konsulentassistance	9.102	20
<i>Konsulentenbeistand</i>		
Øvrige driftsomkostninger	52.484	21
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		
	<b>188.160</b>	<b>426</b>

### 5. Andre finansielle indtægter

5. Sonstige Finanzerträge

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Renteindtægter i øvrigt	0	1
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
Valutakursreguleringer	769	2
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
Øvrige finansielle indtægter	43.092	7
<i>Sonstige Finanzerträge</i>		
	<b>43.861</b>	<b>10</b>

## Noter

Anhang

### 6. Andre finansielle omkostninger

6. Sonstige Finanzaufwendungen

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
Renter af prioritetslån	1.330.607	1.370
<i>Zinsen, Hypothekendarlehen</i>		
Renter af bankgæld	413.884	442
<i>Zinsen, Bankverbindlichkeiten</i>		
Renter, kommanditister	1.663	340
<i>Zinsen, Kommanditisten</i>		
Renter, komplementar	6.323	6
<i>Zinsen, persönlich haftender Gesellschafter</i>		
Valutakursreguleringer	969	0
<i>Wechselkursberichtigungen</i>		
Diverse	0	1
<i>Sonstige</i>		
	<b>1.753.446</b>	<b>2.159</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>	42.424.664
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Anschaffungs- eller Herstellungskosten Jahresende</i>	<b>42.424.664</b>
Dagsværdireguleringer primo <i>Zeitwertberichtigungen Jahresanfang</i>	(605.983)
Årets dagsværdireguleringer <i>Zeitwertberichtigungen des Jahres</i>	(85)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> <i>Zeitwertberichtigungen Jahresende</i>	<b>(606.068)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Buchwert Jahresende</i>	<b>41.818.596</b>

Ejendommens værdiansættelse i EUR er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 4,79 %. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 5.250.000 EUR tillagt købsomkostninger på 3.312.163 DKK.

*Die Bewertung der Liegenschaft in Euro verblieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, mit einem Ertrag von 4,79 %. Der Ertrag aus der Liegenschaft wurde auf Basis der Mieterträge abzüglich Betriebskosten im Verhältnis zum Liegenschaftswert berechnet.*

*Die Liegenschaft ist ursprünglich gekauft für 5.250.000 EUR, zuzüglich Erwerbskosten auf 3.312.163 DKK.*

## 8. Likvide beholdninger

### 8. Flüssige Mittel

Af selskabets likvide beholdning på 1.515 t.kr. er 597 t.kr. deponeret til fordel for 1. prioritetslånet.

*Aus die Flüssige Mittel der Gesellschaft auf 1.515 TDKK sind 597 TDKK zum begünstigen der Hypothekenkredit deponiert.*

**Noter**

Anhang

	<b>Antal</b> <i>Anzahl</i>	<b>Pålydende værdi</b> <i>Stückelung</i> <b>DKK</b>	<b>Nominal værdi</b> <i>Nenn- wert</i> <b>DKK</b>
<b>9. Virksomhedskapital</b>			
<i>9. Unternehmenskapital</i>			
Kommanditanparter <i>Kommanditeteinlagen</i>	69	265.246,22	18.301.989
	<b>69</b>		<b>18.301.989</b>
			<b>2013</b> <b>DKK</b>
Egenkapital 31.12.2013 <i>Eigenkapital 31.12.2013</i>			11.647.589
Forrentet kapitalindskud <i>Verzinste Kapitaleinlagen</i>			0
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b> <i>Eigenkapital, ohne verzinste Kapitaleinlagen</i>			<b>11.647.589</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b> <i>Buchwert pro 10 Kommanditeinlagen ohne weitere Kapitaleinlagen</i>			<b>1.688.056</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2013</b> <i>Restverbindlichkeit 31.12.2013</i>			<b>0</b>

## Noter

### Anhang

	<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>
	<b>TDKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>10. Langfristige Verbindlichkeiten</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	832	875.948	24.471.205	20.484.613
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	0	6.151.311	6.151.311
Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i>	0	0	131.309	0
	<b>832</b>	<b>875.948</b>	<b>30.753.825</b>	<b>26.635.924</b>

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2017, 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 2017 fällig, wonach eine Neuverhandlung davon stattzufinden hat.*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>DKK</b>	<b>TDKK</b>
<b>11. Anden gæld</b>		
<i>11. Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Moms og afgifter <i>Mehrwertsteuer und Abgaben</i>	36.034	37
Skyldige renter <i>Geschuldete Zinsen</i>	0	180
Andre skyldige omkostninger <i>Sonstige geschuldete Kosten</i>	43.790	229
	<b>79.824</b>	<b>446</b>

## Noter

*Anhang*

### **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 41.818.596 kr.

*Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien und Mieterträgen des Unternehmens gesichert.*

*Der Buchwert der mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt 41.818.596 DKK.*