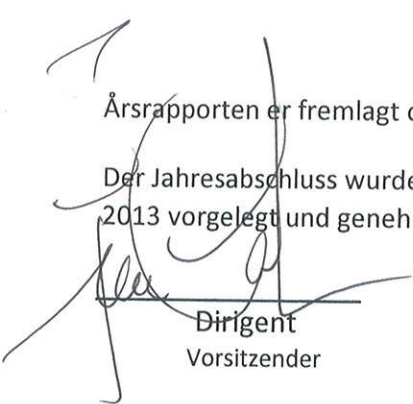


K/S Berlin City
CVR-nr. 28 98 18 99
dänische Unternehmer-Nr.

Årsrapport for 2012
(8. regnskabsår)
Jahresabschluss für 2012
(8. Geschäftsjahr)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7/5 2013

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7/5
2013 vorgelegt und genehmigt.



Dirigent
Vorsitzender

Indholdsfortegnelse *Inhaltsverzeichnis*

| | <u>Side</u> <u>Seite</u> |
|---|-----------------------------|
| Påtegninger | |
| Vermerke | |
| Ledelsespåtegning | |
| <i>Vermerk seitens der Geschäftsführung</i> | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | |
| <i>Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer</i> | 2-5 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Geschäftsbericht | |
| Selskabsoplysninger | |
| <i>Informationen über die Gesellschaft</i> | 6 |
| Ledelsesberetning | |
| <i>Geschäftsbericht</i> | 7 |
| | |
| Årsrapport 1. januar – 31. december 2012 | |
| <i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2012</i> | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | |
| <i>Angewandte Bilanzierungsmethoden</i> | 9-11 |
| Resultatopgørelse | |
| <i>Gewinn- und Verlustrechnung</i> | 12 |
| Balance | |
| <i>Bilanz</i> | 13-14 |
| Noter | |
| <i>Anmerkung</i> | 15-19 |

Ledelsespåtegning**Vermerk seitens der Geschäftsführung**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 for K/S Berlin City.

Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 für die K/S Berlin City (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.

Kgs Lyngby, den 15. april 2013

Kgs. Lyngby, 15. April 2013

Bestyrelse
Aufsichtsrat

Scott Campbell Macaw
(formand)
(Vorsitzender)

Erik Bach Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Berlin City.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin City for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 og den udførte revision

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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet fortsat

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henvises til Note 0 ledelsens oplysninger til årsregnskabet, underafsnit om *usikkerhed vedrørende indregning og måling*. Heraf fremgår, at indregningen og måling af kommanditselskabets ejendom er omfattet af en grad af usikkerhed som blandt andet kan henføres til markedets afkastkrav. Såfremt afkastkravet afviger fra det, der er forudsat af ledelsen, vil det have indflydelse på målingen af investeringsejendommene, hvilket vil have indflydelse på kommanditselskabets egenkapital.

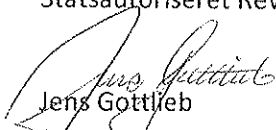
Uden at modificere vores konklusion henvises der endvidere til Note 0 ledelsens oplysninger til årsregnskabet, underafsnit om *finansiering*. Heraf fremgår, at kommanditselskabets ledelse er i dialog med långiver med henblik på at opnå refinansiering hos ny långiver. Det er ledelsens forventning, at dette kan gennemføres, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje. Vi er enige i disse forudsætninger for fortsat 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.

Frederiksberg, den 15. april 2013

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Jens Gottlieb
Statsautoriseret revisor

Vermerk zum Jahresbericht seitens des unabhängigen Wirtschaftsprüfer

Für die Kapitaleigentümer der K/S Berlin City (dänische KG)

Wir haben den Jahresbericht der K/S Berlin City für das Geschäftsjahr vom 1. Januar -31. Dezember 2012 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.

Die Überprüfung hat keinen Anlass für einen Vorbehalt unsererseits ergeben.

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 2012 gibt und das das Ergebnis der Tätigkeiten der Gesellschaft und die Geldflüsse für das Bilanzjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 mit dem geltenden dänischen Buchführungsgesetzen übereinstimmen.

Zusätzliche Informationen zur Bilanz

Ohne unsere abschließende Kommentare zu ändern, weisen wir auf der Anmerkung 0 hin. In dem Abschnitt "Unsicherheit in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung" ist zu lesen, dass der Wert der Immobilie mit einer Unsicherheit behaftet ist. Die Unsicherheit bezieht sich u.A. auf der übliche Rendite auf dem Markt. Wenn die Rendite anders ist, als die von der Geschäftsführung vorausgesetzt, hat es Einfluss auf dem Immobilienwert und damit das Eigenkapital.

Ohne unsere abschließende Kommentare zu ändern, weisen wir weiterhin auf der Anmerkung 0 hin. In dem Abschnitt bez. Finanzierung steht, dass die Geschäftsführung Gespräche mit dem Darlehnsgeber führen, mit dem Ziel eine Refinanzierung bei einem anderen Kreditinstitut zu finden. Die Geschäftsführung erwartet, dass es realisiert werden kann; die Bilanz ist deshalb erstellt, mit einer Fortführung der Gesellschaft vor Auge.

Stellungnahme zu m 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 Berlin City CVR-nr. 28 98 18 99 c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 DK - 2800 Kgs. Lyngby |
| Hjemstedskommune: <i>Heimatgemeinde:</i> | Lyngby-Taarbæk <i>Lyngby-Taarbæk</i> |
| Komplementar: <i>Komplementär:</i> | Komplementar Berlin City ApS CVR-nr. 28 69 02 15 c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 DK - 2800 Kgs. Lyngby |
| Bestyrelse <i>Aufsichtsrat :</i> | Scott Campbell Macaw Erik Bach Larsen |
| Revision: <i>Revision:</i> | Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs 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:

Rauch-Strasse 23-25/HUGO-Cassirer-Strasse, Berlin, Deutschland
 Heinrich-Heine-Strasse 70, Berlin, Deutschland
 Blankenburger-Strasse 20, Berlin, 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 320 andele, fordelt på 9 Kommanditister

Die Kommanditgesellschaft besteht aus 320 Anteilen, verteilt auf 9 Kommanditisten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Entwicklung der Aktivitäten und wirtschaftliche Verhältnisse

Det regnskabsmæssige resultat på kr. -2.556.534 afviger det aflagte budget.

Årets resultat anses på baggrund heraf for ikke tilfredsstillende.

Das Ergebnis in Höhe von DKK - 2.556.534 weicht von dem Budget ab.

Das Ergebnis ist deshalb als nicht zufriedenstellend zu betrachten.

Der har i regnskabsåret været forhandling med eksisterende og mulige långivere med henblik på at opnå refinansiering af selskabs gæld mv. på vilkår som er bedre end de nugældende vilkår. Det vurderes, at det er en forudsætning for fortsat drift, at vilkårene forbedres således at renteniveauet kan reduceres. Det er vores vurdering, at dette opnås hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsatdrift for øje. Der henvises endvidere til note 0, hvor forholdet yderligere er præciseret.

Das Unternehmen hatte mit bestehenden und potenziellen Kreditgebern verhandeln, um Refinanzierung von Verbindlichkeiten selskabs erhalten. unter Bedingungen, die besser als die vorhandenen Begriffe sind. Es wird geschätzt, dass es eine Voraussetzung für den weiteren Betrieb, die Situation so, dass renteniveauet reduziert werden kann verbessert ist. Es ist unsere Einschätzung, dass dies erreicht wird, warum Jahresabschluss auf den Fortbestand Auge hergestellt worden sein. Bitte beachten Sie auch 0, wobei die Beziehung weiter präzisiert wird beachten.

Ledelsesberetning fortsat

Geschäftsbericht

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Vorfälle nach Abschluss des Geschäftsjahres

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2013 indenfor rammerne af det udarbejdede budget.

Es gab nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorfälle, die die finanzielle Situation der Gesellschaft wesentlich beeinflussen könnten.

Die Kommanditgesellschaft erwartet für das Jahr 2013 ein Ergebnis, das innerhalb des ausgearbeiteten Budgets liegt.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Regnskabsgrundlag
Bilanzierungsgrundlage

Årsregnskabet for K/S Belin City for perioden 1. januar – 31. december 2012 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 2012 für die K/S Berlin City 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 ethalten 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.

Gæld

Verbindlichkeiten

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis
Bilanzierungsmethoden

Omregning af fremmed valuta.

Umrechnung von Fremdwahrung.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstar mellem transaktionsdagens kurs og kursen pa betalingsdagen, indregnes i resultatopgorelsen som finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetare poster i fremmed valuta, som ikke er indregnet i balancedagen, males til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen pa tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opstaan indregnes i resultatopgorelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Transaktionen in Fremdwahrung werden mit den Kursen am Transaktionstag umgerechnet. Wahrungskursdifferenzen 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 monetare 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 2012

*Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum**1. Januar bis 31. Dezember 2012*

| Note | 2012 | 2011 |
|---|--------------------|-------------------|
| Anmerkung | DKK | DKK |
| 1 Lejeindtægter | 4.701.137 | 4.678.519 |
| <i>Mieteinnahmen</i> | | |
| Andre driftsindtægter | 194.930 | 163.412 |
| <i>Andere Einnahmen</i> | | |
| | 4.896.067 | 4.841.931 |
| Driftsomkostninger | -729.016 | -729.279 |
| <i>Betriebskosten</i> | | |
| Andre eksterne omkostninger | -475.134 | -295.874 |
| <i>Weitere externe Kosten</i> | | |
| Resultat før finansielle poster | 3.691.917 | 3.816.778 |
| <i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i> | | |
| Finansielle indtægter | 216.508 | 172.087 |
| <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i> | | |
| Finansielle omkostninger | -5.859.998 | -5.788.569 |
| <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i> | | |
| Resultat før værdiregulering | -1.951.573 | -1.799.704 |
| <i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i> | | |
| Værdiregulering, ejendom | -604.961 | -604.961 |
| <i>Wertanpassung, Immobilie</i> | | |
| Årets resultat | -2.556.534 | -2.404.665 |
| <i>Jahresergebnis</i> | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| <i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i> | | |
| Årets resultat | -2.556.534 | -2.404.665 |
| <i>Jahresergebnis</i> | | |
| Overført fra tidligere år | -9.134.458 | -6.729.793 |
| <i>Übertrag von früheren Jahren</i> | | |
| Til disposition | -11.690.992 | -9.134.458 |
| <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 | -11.690.992 | -9.134.458 |
| <i>Übertrag auf Folgejahr</i> | | |
| | -11.690.992 | -9.134.458 |

Balance pr. 31. december 2012
 Bilanz per. 31. Dezember 2012

| Note | | 2012 | 2011 |
|-----------|---|--------------------------|--------------------------|
| Anmerkung | | DKK | DKK |
| | Aktiver | | |
| | Aktiva | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Anlagevermögen | | |
| 2 | Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i> | <u>64.744.931</u> | <u>65.137.988</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Finanzanlagen | | |
| | Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoreneinlage</i> | <u>116.900</u> | <u>0</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>64.861.831</u> | <u>65.137.988</u> |
| | Anlagevermögen gesamt | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Umlaufvermögen | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Forderungen | | |
| | Tilgodehavende fra lejere <i>Forderungen, Mieter</i> | 56.975 | 64.324 |
| | Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoreneinlage</i> | 151.278 | 41.644 |
| | Andre tilgodehavender <i>Andere Forderungen</i> | 0 | 9.247 |
| | Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i> | <u>1.270.810</u> | <u>0</u> |
| | | <u>1.479.063</u> | <u>115.215</u> |
| | Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i> | <u>409.059</u> | <u>360.723</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.888.122</u> | <u>475.938</u> |
| | Umlaufvermögen gesamt | | |
| | Aktiver i alt | <u>66.749.953</u> | <u>65.613.926</u> |
| | Aktiva gesamt | | |

Balance pr. 31. december 2012
Bilanz per. 31. Dezember 2012

| Note | | 2012 | 2011 |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| Anmerkung | | DKK | DKK |
| | Egenkapital | | |
| | Eigenkapital | | |
| 3 | Kontantdel af kommanditkapital <i>Baranteil der Kommanditeinlage</i> | 11.547.300 | 8.362.300 |
| | Dagsværdireserve <i>Zeitwertreserve</i> | 0 | 0 |
| | Overført resultat i alt <i>Vorgetragenenes Ergebnis</i> | -11.690.992 | -9.134.458 |
| | Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i> | -143.692 | -772.158 |
| | Langfristet gæld | | |
| | Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| 4 | Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i> | 57.121.857 | 58.748.571 |
| | Mellemregning komplementar <i>Komplementär, Verbindlichkeiten</i> | 154.542 | 149.126 |
| | Langfristet gæld i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i> | 57.276.399 | 58.897.697 |
| | Kortfristet gæld | | |
| | Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| | Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Kurzfristiger Anteil der Hypothekenschulden</i> | 3.466.382 | 1.521.038 |
| | Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i> | 544.263 | 853.091 |
| | Anden gæld <i>Andere Verbindlichkeiten</i> | 323.868 | 262.840 |
| | Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i> | 5.282.733 | 4.851.418 |
| | Kortfristet gæld i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i> | 9.617.246 | 7.488.387 |
| | Gæld i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i> | 66.893.645 | 66.386.084 |
| | Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i> | 66.749.953 | 65.613.926 |
| 5 | Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser <i>Eventualverbindlichkeiten und Sicherheitsleistungen</i> | | |

Noter

Anmerkung

0 Ledelsens oplysninger til årsregnskabet

Management Informationen zum Jahresabschluss

Usikkerheder ved indregning og måling

Unsicherheiten in Bezug auf Bilanzierung und Bewertung

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 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 31.12.12 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 6,44 % i 2012 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Der realisierte Ertrag ist in 2012 6,44 %. 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% | 60.077.690 | -4.810.933 |
| 6,44% | 64.744.931 | -143.692 |
| -0,5% | 70.198.418 | 5.309.795 |
| | Korrigeret for kompensationer | |
| | <u>Lejeindtægter - Driftsomkostninger</u> | <u>Mieteinnahmen - Betriebskosten</u> |
| Nettoafkast = | Investeringsejendom | Investeringsobjekt |

Noter

Anmerkung

0 Ledelsens oplysninger til årsregnskabet

Management Informationen zum Jahresabschluss

Finansiering

Finanzierung

Kommanditselskabets investering er finansieret ved både et første og et andet prioritets lån hos FS Property Finance A/S. Ledelsen har løbende forhandlinger med FS Property Finance A/S om finansiering. FS Property Finance A/S har siden maj 2012 accepteret, at ledelsen arbejder på at opnå refinansiering hos en lokal Tysk bank. Dette er en løbende proces, som i det gældende marked tager tid. FS Property Finance A/S har forståelse for processen og støtter ledelsens indsats med at finde en ny finansiering. Ledelsen er overbevist om, at der kan findes en løsning således, at der kan indgås en acceptabel aftale med FS Property Finance A/S. Såfremt kommanditselskabet ikke opnår den ønskede refinansiering hos en anden långiver, vil kommanditselskabet have en risiko med hensyn til finansieringen fremadrettet.

Die Investition der Gesellschaft ist durch einen 1. und 2. Rang Darlehn bei der FS Property Finance A/S finanziert. Die Geschäftsführung hat laufende Verhandlungen bez. der Finanzierung mit der FS Property Finance A/S. Seit Mai 2012 akzeptiert die FS Property Finance A/S, dass die Geschäftsleitung daran arbeitet eine neue Finanzierung mit einer deutschen Bank zu finden. Es ist eine laufende Prozess, die in der jetzigen Zeit andauert. FS Property Finance zeigt Verständnis dafür, und unterstützt den Einsatz der Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, dass eine Lösung gefunden werden kann, wonach eine acceptable Vereinbarung mit der FS Property Finance A/S eingegangen werden kann. Wenn die Gesellschaft den erwünschten refinanzierung bei einem anderen Darlehnsgeber nicht findet, wird die Gesellschaft einen Risiko tragen, in Bezug auf der zukünftige Finanzierung.

I tilknytning til kommanditselskabets finansiering af 1. og 2. prioritet hos FS Property Finance A/S er der indgået renteswap. Renteswap'ene der er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 t.kr. 5.283 og udløber ultimo 2016.

In Verbindung mit der 1. und 2. Rang Finanzierung bei FS Property Finance A/S wurde einen Zins-SWAP vereinbart. Der Tageswert am 31.12.12 in Höhe TDKK 5.283 ist in der Bilanz einkalkuliert. Der SWAP läuft bis Ende 2016.

Det er ledelsens vurdering, at kommanditselskabet vil kunne opnå finansiering med henblik på hel eller delvis afvikling af engagement hos FS Property Finance A/S, hvorfor årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

Die Geschäftsführung schätzt, dass die Kommanditgesellschaft eine Finanzierung abschließen kann, mit dem Hinblick das Engagement bei FS Property Finance A/S ganz oder teilweise abzuwickeln. Die Bilanz ist deshalb erstellt, mit der Fortführung der Gesellschaft vor Auge.

Noter

Anmerkung

| | 2012 | 2011 |
|--|--------------------------|------------------|
| | DKK | DKK 1.000 |
| 1 Lejeindtægter | | |
| Mieteinnahmen | | |
| Nettoleje | <u>4.701.137</u> | <u>4.678.519</u> |
| Nettomiete | | |
| | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom | | |
| Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt | | |
| Anskaffelsessum primo | 68.973.724 | |
| <i>Anschaffungskosten, Anfang</i> | | |
| Tilgang i året | 0 | |
| <i>Zugänge im Laufe des Jahres</i> | | |
| Afgang i året (regulering købesum) | <u>0</u> | |
| <i>Abgänge im Laufe des Jahres</i> | | |
| Anskaffelsessum ultimo | <u>68.973.724</u> | |
| <i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i> | | |
| | | |
| Værdiregulering primo | -3.835.736 | |
| <i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i> | 0 | |
| Værdiregulering i året | <u>-393.057</u> | |
| <i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i> | | |
| Værdiregulering i alt pr. 31/12-2012 | <u>-4.228.793</u> | |
| <i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2012</i> | | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u><u>64.744.931</u></u> | |
| <i>Bilanzwert, Ultimo</i> | | |

Noter

Anmerkung

3 Egenkapital***Eigenkapital***

Stamkapital består af 320 kommanditanparter af kr. 100.000, heraf indbetalt kr. 26.132 pr. kommanditanpart.

Das Stammkapital besteht aus 320 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000, davon werden DKK 26.132 pro Anteil, eingezahlt.

| | |
|--|-------------------------------|
| Kontant indskud i årets primo | 8.362.300 |
| <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i> | |
| Indskudt i året | 3.185.000 |
| <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i> | <hr/> |
| Kontant del af kommanditkapital ultimo | 11.547.300 |
| <i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i> | <hr/> |
| Årets henlæggelse | 0 |
| <i>Rücklagen</i> | |
| Værdiregulering pr. 31. december 2012 | 0 |
| <i>Wertanpassung per 31. Dezember 2012</i> | <hr/> |
| Dagsværdireserve ultimo | 0 |
| <i>Tageswertreserve Ultimo</i> | <hr/> |
| Overført resultat pr. 1. januar 2012 | -9.134.458 |
| <i>Vorgetragen Ergebnis, 1. Januar 2012</i> | |
| Overført af årets resultat | -2.556.534 |
| <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i> | <hr/> |
| Overført resultat i alt | -11.690.992 |
| <i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | |
| <i>Eigenkapital gesamt</i> | <u><u>-143.692</u></u> |

Noter**Anmerkung****4 Langfristet gæld*****Langfristige Verbindlichkeiten***

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 48.985 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 48.985 später als 5 Jahre nach dem Tag der Bilanzierung fällig.

5 Eventualforpligtelser***Eventualverbindlichkeiten***

Der er udstedt pant på 9.605.000 EURO i ejendomme til sikkerhed for prioritetsgælden.

Es wurde eine Grundschuld in Höhe von € 9.605.000 als Sicherheit für die Hypothekenschulden auf die Immobilie ausgestellt.

Renteswaps er i balancen optaget til markedsværdi pr. statusdagen til kr. 5.282.733.

Markedsværdien af denne renteswap afhænger af udviklingen i det generelle renteniveauet.

Der Zinsswap ist in der Bilanz zu einem Marktwert am Stichtag in Höhe von DKK 5.282.733 aufgenommen. Der Marktwert von diesem Zinsswap ist Abhängig von der Entwicklung des generellen Zinsniveaus.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

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

Finansieringsinstituttet har modtaget transport i kommanditisternes prorata resthæftelse for som sikkerhed for gælden.

Das Kreditinstitut hat als Sicherheit eine Abtretung der noch anteilig zu leistenden Kapitaleinlagen der Verbindlichkeiten erhalten.

Finansieringsinstituttet har modtaget transport i udlejers rettigheder i henhold til lejekontakter, herunder løbende lejeindbetalinger til bankkonti.

Das Kreditinstitut hat als Sicherheit für die Verbindlichkeiten, eine Abtretung der Mieten aus den Mietverträgen erhalten.

Bankindestående på t.kr. 24 er stillet som kautions til sikkerhed for skyldigt depositum t.kr. 24.

Bankguthaben von DKK 24 ist verpfändet als Garantien zu sichern schuldig Kautions tausend 24.