

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

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/07-2014

Der Jahresabschluss wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 24/07-2014 vorgelegt und genehmigt.

  
Dirigent  
Vorsitzender

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Side</u>
	<u>Seite</u>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Vermerke</b>	
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
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Geschäftsbericht</b>	
Selskabsoplysninger	
<i>Informationen über die Gesellschaft</i>	6
Ledelsesberetning	
<i>Geschäftsbericht</i>	7
<b>Årsrapport 1. januar – 31. december 2013</b>	
<b><i>Jahresabschluss, 1. Januar - 31. Dezember 2013</i></b>	
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 2013 for K/S Berlin City.

*Die Geschäftsleitung hat am heutigen Tag den Jahresbericht für das Rechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 Anlegen, mit denen sich der Bericht befasst.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*Der Jahresabschluss wird bei der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorgelegt.*

Hellerup, den 4. juli 2014

*Hellerup, 4 juli 2014*

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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabet har tabt dets kapital og det kan konstateres, at en 10% - investor er gået konkurs, hvorfor der ikke vil fremkomme yderligere indbetalinger til dækning af resthæftelsen i fremtiden fra denne investor.

De resterende investorers resthæftelse er lavere end selskabets negative egenkapital, hvorfor der tages forbehold for selskabets fortsatte drift.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet fortsat

### 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. december 2013 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med årsregnskabsloven har aflagt årsregnskabet mere end 5 måneder efter regnskabsafslutningstidspunktet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### 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 4. juli 2014

### 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 2013 in Bezug auf den Vermerk seitens der Bilanzierungsmethoden, der GuV, der Bilanz, der Eigenkapitalaufstellung und den Noten überprüft. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.*

### **Die Verantwortung für den Jahresabschluss seitens der Geschäftsführung**

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

### **Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers und die durchgeführte Revision**

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

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

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

*Wir glauben, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unsere negative Stellungnahme zu liefern.*

**Vorbehalt**

*Grundlage für das negative Meinung*

*Das Unternehmen hat sein Kapital verloren und es kann festgestellt werden, dass eine 10% - Anleger in Konkurs gegangen ist, warum wird keine Zusatzbeiträge zu decken resthæftelsen in der Zukunft von diesem Investor.*

*Rest Haftung der übrigen Anleger "ist niedriger als negative Eigenkapital des Unternehmens, und unterliegt daher den weiteren Betrieb des Unternehmens.*

**Unerwünschte Abschluss**

*Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung, da die durchschnittliche Ähnlichkeit der in der Basis für die negative Stellungnahme beschriebenen Angelegenheiten nicht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-und Finanzlage. 31. Dezember 2013 und Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen.*

**Zusätzliche Informationen zur Bilanz**

*Ohne Änderung unserer Meinung nach weiter in Beziehung zu den Abschlüssen im Abschnitt über die Finanzierung Hinweis 0 Management-Informationen. Dies zeigt, dass das Management der Kommanditgesellschaft ist im Dialog mit dem Kreditgeber, um die Refinanzierung von neuen Kreditgeber zu erhalten.*

**Aussagen in Übereinstimmung mit anderen Rechtsvorschriften und andere Vorschriften****Weitere Informationen zu anderen Faktoren**

*Ohne den Bestätigungsvermerk, müssen wir Ihnen mitteilen, dass das Unternehmen in Verletzung des Accounts Act wurde Abschluss für mehr als 5 Monate nach dem Bilanzstichtag durch die Geschäftsführerhaftung vorbereitet.*

**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*

<b>Selskab:</b> <i>Gesellschaft:</i>	K/S Berlin City CVR-nr. 28 98 18 99 c/o Triacon International Copenhagen ApS Tuborg Boulevard 12, 3. DK - 2900 Hellerup
<b>Hjemstedskommune:</b> <i>Heimatgemeinde:</i>	Gentofte <i>Gentofte</i>
<b>Komplementar:</b> <i>Komplementär:</i>	Komplementar Berlin City ApS CVR-nr. 28 69 02 15 c/o Triacon International Copenhagen ApS Tuborg Boulevard 12, 3. DK - 2900 Hellerup
<b>Bestyrelse</b> <i>Aufsichtsrat :</i>	Scott Campbell Macaw Erik Bach Larsen
<b>Revision:</b> <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. -19.390.043 afviger fra det aflagte budget.

Årets resultat anses på baggrund heraf for ikke tilfredsstillende.

*Das Ergebnis in Höhe von DKK -19.390.043 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 selskabets 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. Der henvises endvidere til note 0, hvor forholdet yderligere er præciseret.

*Das Unternehmen hatte mit bestehenden und potenziellen Kreditgebern verhandeln, um Refinanzierung von Verbindlichkeiten selskabets 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 2014 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 2014 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

*Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 für die K/S 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.*

#### Tilgodehavender

##### *Forderungen*

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

*Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die gewöhnlich auf den Nominalwert. Der Wert wird durch Rückstellungen für zweifelhafte und uneinbringliche Schulden reduziert.*

#### Periodeafgrænsningsposter, Aktiver

##### *Latente Ertragsvermögen, Aktiva*

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

*Vorauszahlungen unter Vermögenswerten gehören Vorauszahlungen-Aufwendungen auf die folgenden Jahre.*

#### Gæld

##### *Verbindlichkeiten*

Gæld i ejendommen optages til statusdagens kurs.

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

**Anvendt regnskabspraksis**  
**Bilanzierungsmethoden**

**Øvrige gældsforpligtelser**

**Sonstige Verbindlichkeiten**

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

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

**Periodeafgrænsningsposter, Passiver**

*Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten*

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

*Latente aufgezeichnet, wie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen über die Einkommen in den Folgejahren.*

**Resultatfordeling og andel i egenkapital**

*Verteilung des Ergebnisses und Anteil am Eigenkapital*

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

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

**Omregning af fremmed valuta.**

*Umrechnung von Fremdwährung.*

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

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

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

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

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar – 31. december 2013

*Gewinn und Verlustrechnung für den Zeitraum**1. Januar bis 31. Dezember 2013*

Note	2013	2012
Anmerkung	DKK	DKK
1 Lejeindtægter	4.705.985	4.701.137
<i>Mieteinnahmen</i>		
Andre driftsindtægter	162.920	194.930
<i>Andere Einnahmen</i>		
	<b>4.868.905</b>	<b>4.896.067</b>
Driftsomkostninger	-824.467	-729.016
<i>Betriebskosten</i>		
Andre eksterne omkostninger	-429.341	-475.134
<i>Weitere externe Kosten</i>		
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.615.097</b>	<b>3.691.917</b>
<i>Ergebnis vor finanziellen Posten</i>		
Finansielle indtægter	1.605.034	216.508
<i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>		
Finansielle omkostninger	-4.849.706	-5.859.998
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>370.425</b>	<b>-1.951.573</b>
<i>Ergebnis vor Wertanpassungen</i>		
Værdiregulering, ejendom	-19.760.468	-604.961
<i>Wertanpassung, Immobilie</i>		
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.390.043</b>	<b>-2.556.534</b>
<i>Jahresergebnis</i>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
<i>Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses</i>		
Årets resultat	-19.390.043	-2.556.534
<i>Jahresergebnis</i>		
Overført fra tidligere år	-11.690.992	-9.134.458
<i>Übertrag von früheren Jahren</i>		
<b>Til disposition</b>	<b>-31.081.035</b>	<b>-11.690.992</b>
<i>Zur Verfügung</i>		
<b>Fordeles således</b>		
<i>Wird folgendermaßen verteilt</i>		
Overført til dagsværdireserve	0	0
<i>Übertrag von Tageswertreserve</i>		
Overført til næste år	-31.081.035	-11.690.992
<i>Übertrag auf Folgejahr</i>		
	<b>-31.081.035</b>	<b>-11.690.992</b>

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

Note		2013 DKK	2012 DKK
<i>Anmerkung</i>		<hr/>	<hr/>
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Aktiva</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Anlagevermögen</b>		
2	Investeringsejendom <i>Investitionsobjekt</i>	<hr/> 44.983.654	<hr/> 64.744.931
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Finanzanlagen</b>		
	Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoreneinlage</i>	<hr/> 0	<hr/> 116.900
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Anlagevermögen gesamt</i>	<hr/> <b>44.983.654</b>	<hr/> <b>64.861.831</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Umlaufvermögen</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	<b>Forderungen</b>		
	Tilgodehavende fra lejere <i>Forderungen, Mieter</i>	18.600	56.975
	Tilgodehavende investorindskud <i>Forderungen, Investoreneinlage</i>	265.499	151.278
	Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	<hr/> 900.000	<hr/> 1.270.810
		<hr/> 1.184.099	<hr/> 1.479.063
	Likvide beholdninger <i>Liquide Mittel</i>	<hr/> 1.016.602	<hr/> 409.059
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	<hr/> <b>2.200.701</b>	<hr/> <b>1.888.122</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <i>Aktiva gesamt</i>	<hr/> <b>47.184.355</b>	<hr/> <b>66.749.953</b>



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

*Die Schätzung des Objektwertes per 31.12.2013 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 8,99 % i 2013 vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

*Der realisierte Ertrag ist in 2013 8,99 %. 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 Ertragwertes sehen sie in der Abbildung:*

Beregnet nettoafkast	Værdi af ejendommen	Egenkapital
Berechnete Ertrag	Objektwert	Eigenkapital
+0,5%	42.613.825	-18.061.564
8,99%	44.983.654	-15.691.735
-0,5%	47.632.585	-13.042.804

$$\text{Nettoafkast} = \frac{\text{Lejeindtægter} - \text{Driftsomkostninger}}{\text{Investeringsobjekt}} \quad \frac{\text{Mieteinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Investeringsobjekt}}$$

**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 Darlehengeber 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 2013 t.kr. 3.684 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 31.12.2013 in Höhe TDKK 3.684 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

	2013 DKK	2012 DKK 1.000
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Mieteinnahmen</b>		
Nettoleje	4.705.985	4.701.137
Nettomiete		
<b>2 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom</b>		
<b>Materielle Anlagegüter, Investitionsobjekt</b>		
Anskaffessum primo	68.973.724	
<i>Anschaffungskosten, Anfang</i>		
Tilgang i året	0	
<i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>		
Afgang i året (regulering købesum)	0	
<i>Abgänge im Laufe des Jahres</i>		
Anskaffessum ultimo	68.973.724	
<i>Anschaffungskosten, am Ende des Zeitraumes</i>		
Værdiregulering primo	-4.228.793	
<i>Wertanpassung zu Beginn des Zeitraumes</i>	0	
Værdiregulering i året	-19.761.277	
<i>Wertanpassungen im Laufe des Jahres</i>		
Værdiregulering i alt pr. 31/12-2013	-23.990.070	
<i>Wertanpassung gesamt per 31/12-2013</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	44.983.654	
<i>Bilanzwert, Ultimo</i>		

## Noter

## Anmerkung

## 3 Egenkapital

**Eigenkapital**

Stamkapital består af 320 kommanditanparter af kr. 100.000, heraf indbetalt kr. 48.092 pr. kommanditanpart.

*Das Stammkapital besteht aus 320 Kommanditanteilen zu je DKK 100.000, davon werden DKK 48.092 pro Anteil, eingezahlt.*

Kontant indskud i årets primo <i>Bareinlagen am Anfang des Jahres</i>	11.547.300
Indskudt i året <i>Einlagen im Laufe des Jahres</i>	<u>3.842.000</u>
<b>Kontant del af kommanditkapital ultimo</b> <b><i>Baranteil des Kommanditkapitals Ultimo</i></b>	<b><u>15.389.300</u></b>
Årets henlæggelse <i>Rücklagen</i>	0
Værdiregulering pr. 31. december 2013 <i>Wertanpassung per 31. Dezember 2013</i>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireserve ultimo</b> <b><i>Tageswertreserve Ultimo</i></b>	<b><u>0</u></b>
Overført resultat pr. 1. januar 2013 <i>Vorgetragen Ergebnis, 1. Januar 2013</i>	-11.690.992
Overført af årets resultat <i>Übertragen vom Jahresergebnis</i>	<u>-19.390.043</u>
<b>Overført resultat i alt</b> <b><i>Übertragenes Ergebnis gesamt</i></b>	<b><u>-31.081.035</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b> <b><i>Eigenkapital gesamt</i></b>	<b><u><u>-15.691.735</u></u></b>

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

Af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder t.kr. 46.647 til betaling senere end 5 år efter balancedagen.

*Von den in der Bilanz angeführten langfristigen Verbindlichkeiten sind TDKK 46.647 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. 3.683.900. 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 3.683.900 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 kaution til sikkerhed for skyldigt depositum t.kr. 24.

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