

K/S München City

CVR nr. 28 87 10 58

Årsrapport 2012 *Geschäftsbericht 2012*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. maj 2013

*Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung am 30. Mai 2013
vorgelegt und genehmigt.*

Henrik Lind

Dirigent/Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabsoplysninger.....	2
--------------------------	---

Informationen über die Gesellschaft

Påtegninger

Erklärungen

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Erklärung des Vorstandes

Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-6
--	-----

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning

Bericht des Vorstandes

Ledelsesberetning.....	7
------------------------	---

Bericht des Vorstandes

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Jahresabschluss 1. Januar - 31. Dezember

Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
-------------------------------	------

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Resultatopgørelse.....	12
------------------------	----

Gewinn- und Verlustrechnung

Balance.....	13-14
--------------	-------

Bilanz

Noter.....	15-22
------------	-------

Anhang

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den tyske tekst, er den danske tekst gældende.

Bei Nichtübereinstimmung zwischen dem dänischen und dem deutschen Text, wird der dänische Text gültig sein.

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet *Gesellschaft*

K/S München City
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75,4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 87 10 58

CVR-Nr.:

Stiftet: 29. juni 2005

Gegründet: 29. Juni 2005

Hjemsted: København

Sitz:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember

Bestyrelse *Aufsichtsrat*

Hubert de Linde, formand/Vorsitzender
Michael Martinussen
Lars Einar Hansen

Direktion *Geschäftsleitung*

Henrik Lind

Komplementar *Komplementär*

ApS München City
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75,4
DK-1550 København V

Revision *Wirtschaftsprüfer*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

Bestyrelsen og direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2012 for K/S München City. Bestyrelsen og direktionen erklærer:

Der Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S München City für das Jahr 2012. Der Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung erklärt:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *Dass der Geschäftsbericht in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt wurde.*
- *Dass die gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze als zweckmäßig und die ausgeübten bilanziellen Einschätzungen als ordnungsgemäß angesehen werden.*
- *Dass der Geschäftsbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *Nach unserer Auffassung enthält der Vorstandsbericht eine den Tatsachen entsprechende Darstellung der im Bericht behandelten Sachverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 17. maj 2013

Kopenhagen, 17. Mai 2013

Direktion

Geschäftsleitung

Henrik Lind

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Hubert de Linde

Formand/Vorsitzender

Michael Martinussen

Lars Einar Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S München City**

**An den Komplementär und die
Kommanditisten der K/S München City**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S München 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 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 vores revision 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.

VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den Jahresabschluss der K/S München City für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2012 geprüft, der sich auf die angewandte Rechnungslegungspraxis, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz und den Anhang erstreckt. Der Jahresabschluss wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Die Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Erstellung und Vorlegung des Jahresabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Geschäftsleitung trägt ferner die Verantwortung für die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für erforderlich hält, um einen Jahresabschluss ohne wesentliche Fehlinformation auszuarbeiten unabhängig davon, ob die Fehlinformation auf Täuschungen und Fehler zurückzuführen ist.

Die Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung liegt darin, eine Schlussfolgerung über den Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit internationalen Prüfungsnormen und weiteren Anforderungen gemäß der dänischen Gesetzgebung für Wirtschaftsprüfer ausgeführt. Diese Normen und Anforderungen verlangen, dass wir ethischen Anforderungen genügen, sowie so planen und durchführen, dass wir ein hohes Maß an Sicherheit dafür erzielen, ob der Jahresabschluss keine wesentliche Fehlinformation enthalten.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Eine Prüfung enthält die Ausführung von Prüfungshandlungen zum Erzielen von Prüfdokumentation für die im Jahresabschluss enthaltenen Beträge und Informationen. Die gewählten Prüfungshandlungen hängen von der Einschätzung des Prüfers ab, hierunter die Beurteilung der Risiken für im Jahresabschluss befindliche wesentliche fehlerhafte Information, ohne Rücksicht darauf, ob sie Veruntreuungen oder Fehlern zuzuordnen sind. Bei der Risikobewertung erwägt der Prüfer interne Kontrolle, die für die Erstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, relevant ist. Der damit verbundene Zweck besteht darin, Prüfungshandlungen zu gestalten, die den Umständen nach angemessen sind, aber nicht eine Schlussfolgerung über die Effizienz der internen Kontrolle des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst ferner die Beurteilung, ob die von der Geschäftsleitung vorgenommene Wahl von angewandten Rechnungslegungspraxis passend ist, ob die rechnungsmäßigen Bewertungen der Geschäftsleitung angemessen sind, sowie eine Bewertung der gesamten Präsentation des Jahresabschlusses.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Nach unserer Überzeugung ist die erreichte Prüfdokumentation ausreichend und als Grundlage für unsere Schlussfolgerung geeignet.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu keinen Einwendungen gegeben.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Schlussfolgerung

Nach unserer Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Aktiva, Passiva und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2012.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån. Selskabets 1. prioritetslån skal genforhandles senest den 30. juni 2013. Der er desuden usikkerhed om selskabets 2. prioritetslån der skal genforhandles årligt. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerhed. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Værdiansættelse af ejendomme", hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring den værdi, som selskabets ejendom er indregnet til pr. 31. december 2012.

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.

Aalborg, den 17. maj 2013

Aalborg, 17. Mai 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ergänzende Angaben über Sachverhalte im Jahresabschluss

Ohne dass dies unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir darauf aufmerksam, dass es erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Finanzierung der Gesellschaft gibt. Die 1. Hypothek ist mit Auszahlung zum 30. Juni 2013 gekündigt. Ausserdem ist Unsicherheit in Bezug auf die 2. Hypothek, der Jährlich neuverhandelt müssen werden. Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung über diese Unsicherheiten berichtet. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass die Gesellschaft für den Fortbetrieb im Jahre 2013 hinreichende Finanzierung erzielen kann, und dass sie deshalb den Geschäftsbericht unter der Voraussetzung des Fortbetriebs der Gesellschaft erstellt haben.

Ohne dass es unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir darauf aufmerksam, dass es erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Immobilien besteht. Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung über diese Unsicherheiten berichtet.

ERKLÄRUNGEN ÜBER DEN BERICHT DES VORSTANDES

Wir haben den Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss durchgelesen. In Ergänzung zu der durchgeführten Prüfung des Jahresabschluss haben wir keine weiteren Handlungen unternommen. Auf dieser Grundlage vertreten wir die Meinung, dass die Angaben in dem Bericht des Vorstandes in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Mark Philip Beer
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i regnskabsåret ikke været fuldt udlejet. Årets resultat er højere end forventet på grund af dagsværdiregulering af selskabets ejendom.

For regnskabsåret 2013 forventes et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Hauptgeschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten der Kommanditgesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage

Die Immobilie war im Geschäftsjahr , nicht vollständig vermietet. Das Jahresergebnis ist besser als Erwartet wegen der positiven Zeitwertberichtigung der Investitionsimmobilien.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein negatives Ergebnis erwartet.

Wir verweisen auf Note 1, in dem die Unternehmensleitung Stellungnahme über Plausibilität der Vergenommenen bilanziellen Schätzungen berichtet.

Ereignisse von Bedeutung, die nach Beendung des Geschäftsjahres eingetreten sind

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S München City for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Der Jahresbericht für K/S München City für 2012 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Der Jahresbericht wurde nach derselben Rechnungslegungspraxis wie im vorigen Jahr erarbeitet.

Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Erträge entsprechend ihrer Realisation berücksichtigt worden. Außerdem sind auch Wertberichtigungen von Aktivposten und Verbindlichkeiten enthalten. Zudem sind in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen und Ergebniseffekte aufgrund von Abschreibungen und Wertberichtigungen erfasst.

Aktiva sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen für die Gesellschaft wahrscheinlich ist und der Wert der Aktiva verlässlich ermittelt werden kann.

Schulden sind unter der Voraussetzung bilanzierungsfähig, dass sie wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen, die einem zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen der Gesellschaft anzurechnen sind und der Wert der Verbindlichkeiten verlässlich ermittelt werden kann.

Die Zugangsbewertung von Aktiva und Verbindlichkeiten erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Folgebewertung erfolgt entsprechend der im folgenden dargestellten Bewertungsmethode für die Aktiva und Verbindlichkeiten sowie für die sonstigen Rechnungsposten.

Bestimmte monetären Aktiva und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, wobei mit einer über die Laufzeit konstanten Rendite/Zinsen gerechnet wird. Bei der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten werden die Unterschiedsbeträge zwischen Anschaffungskosten und Nennwert/Rückzahlungsbetrag zeitanteilig bis zur Fälligkeit des Forderungs/Rückzahlungsbetrages ergebniswirksam hinzugerechnet bzw. davon abgezogen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Bei der Bilanzierung und Bewertung werden Verluste und Risiken berücksichtigt, deren Gegebenheiten bereits am Bilanzstichtag vorgelegen haben und durch bis zur Vorlage des Jahresberichtes bekannte Umstände be- oder entkräften wurden.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gewinn- und Verlustrechnung

Generell

Mieteinnahmen und Kosten sind so abgegrenzt, dass sie den Zeitraum bis zum Ablauf des Geschäftsjahres decken.

Sonstige externe Aufwendungen

Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

Fair Value-Bewertung von Immobilien

Wertberichtigungen von Investitionsimmobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Verbesserungen werden dem Buchwert der Investitionsanlagen hinzugerechnet. Als Ansatz der Wertberichtigung des laufenden Jahres dient der Zeitwert zum Jahresanfang unter Hinzurechnung der Verbesserungen.

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Finanzielle Erträge und Aufwendungen umfassen Zinserträge und -aufwendungen, Aufwendungen im Rahmen des Finanzierungsleasings, realisierte und unrealisierte Kursgewinne und -verluste im Bezug auf Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Transaktionen in Fremdwährung, Aufwendungen für die Tilgung monetärer Aktiva und Verbindlichkeiten. Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden mit den Beträgen, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen, zusammengefasst.

Steuern

Die Gesellschaft ist kein selbständiges Steuersubjekt, und daher umfasst der Abschluss keine Steuern vom Betriebsergebnis der Gesellschaft.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive netto reguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Bilanz

Sachanlagen

Investitionsimmobilien werden zum Zeitwert, der dem Verkehrswert der Immobilie entspricht, bewertet. Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wobei positive Nettoberichtigungen, zuzüglich/abzüglich Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten, auf das Eigenkapital unter "Rückstellung für beizulegenden Zeitwert der Finanzanlagen" gebunden/ausgewiesen werden. Die Immobilie wird im Anschaffungsjahr nicht berichtet, da sie schätzungsweise dem beizulegenden Zeitwert entspricht. Die Wertberichtigungen sind in den Anlagen der Investitionsimmobilien und dem Eigenkapital ersichtlich.

Im Bau befindliche Gebäude werden zu Herstellungskosten bewertet.

Der Zeitwert wird durch eine von einem externen Sachverständigen vorgenommene Schätzung oder alternativ über eine anerkannte Bewertungsmethode basierend auf einem ertragsabhängigen Modell festgestellt.

Bei Anwendung eines ertragsabhängigen Modells wird der Wert auf der Basis des Betriebsgewinnes und einer individuell festgesetzten Renditeanforderung ermittelt.

Forderungen

Forderungen werden zum getilgten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Nennwert entsprechen, abzüglich einer Wertminderung wegen Uneinbringlichkeit.

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankeinlagen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden zu Anschaffungskosten zum Aufnahmezeitpunkt erfasst. Nachfolgend werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt, die normalerweise dem Rückzahlungsbetrag entsprechen.

Umrechnung von Fremdwährung

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Wechselkurs am Transaktionstag berechnet. Wechselkursdifferenzen, die zwischen dem Kurs am Transaktionstag und dem Kurs am Auszahlungstag entstehen, werden als finanzielle Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Werden Fremdwährungspositionen als Sicherung zukünftiger Kapitalflüsse klassifiziert, werden die Kursschwankungen direkt im Eigenkapital erfasst.

Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige monetäre Posten in Fremdwährung, die nicht am Bilanzstichtag abgerechnet wurden, werden zum Wechselkurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Der Unterschied zwischen dem Stichtagskurs und dem Kurs zu dem Zeitpunkt, wo die Forderungen oder Verbindlichkeiten entstanden sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter finanziellen Erträgen und Aufwendungen berücksichtigt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note Anhang	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste <i>Bruttoverdienst</i>		1.737.301	1.655.444
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>	2	13.428.000	-869.814
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis vor Finanzposten</i>		15.165.301	785.630
Andre finansielle indtægter..... <i>Sonstige finanzielle Erträge</i>	3	345	3.018
Andre finansielle omkostninger..... <i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>	4	-2.518.950	-2.444.625
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		12.646.696	-1.655.977
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		12.646.696	-1.655.977
I alt <i>Total</i>		12.646.696	-1.655.977

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver <i>Aktiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investitionsimmobilien</i>		52.220.000	38.792.000
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	52.220.000	38.792.000
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		52.220.000	38.792.000
Tilgodehavende leje og fællesomkostninger..... <i>Forderungen aus Mietererträge und Betriebskosten</i>		349.206	472.104
Andre tilgodehavender..... <i>Sonstige Forderungen</i>		33.063	43.968
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		382.269	516.072
Likvider <i>Liquide Mittel</i>		231.302	9.668
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		613.571	525.740
Aktiver <i>Aktiva</i>		52.833.571	39.317.740

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver <i>Passiva</i>	Note <i>Anhang</i>	2012 DKK	2011 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Kommanditkapital</i>		12.205.000	10.405.000
Overført resultat..... <i>Gewinnvortrag</i>		-7.114.187	-20.732.852
Egenkapital..... <i>Eigenkapital</i>	6	5.090.813	-10.327.852
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Verbindlichkeit an Hypothekenkredite</i>	7	0	37.165.720
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		0	37.165.720
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	7	37.165.720	395.380
Sparekassen Hobro, DKK..... <i>Sparekassen hobro, DKK</i>		9.254.229	10.196.096
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Beizulegenden Zeitwert Swap</i>	8	681.269	1.653.239
Anden gæld..... <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		641.540	235.157
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		47.742.758	12.479.872
Gældsforpligtelser..... <i>Verbindlichkeiten</i>		47.742.758	49.645.592
Passiver..... <i>Passiva</i>		52.833.571	39.317.740
Eventualposter mv. <i>Eventualverbindlichkeiten u.a.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Angabe zu Unsicherheiten bei Ausweis und Bewertung

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

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

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets ejendom er værdiansat efter ekstern vurdering fra firmaet Colliers.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 4,50%. Fastsat på baggrund af ekstern vurdering fra Colliers.

Eftersom der i den eksterne vurdering er visse usikkerheder omkring anvendte forudsætninger i ejendommens driftsomkostninger (risiko for disse er for lave), medfører dette også en usikkerhed i værdiansættelsen.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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

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

Bewertung des Immobilienwertes

Das Bewertung des immobilienwertes ist von Colliers bekommen.

Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 4,50% und wird auf Grund der Bewertung Colliers festgelegt.

Auf grund unsicherheiten in der Bewertung der Immobilien vgl. zu wenige gebrauchte Eigentümerkosten, bedeutet auch Unsicherheit in Bezug auf die Bewertung der Immobilien.

Die Unternehmensleitung schätzt, dass der festgelegte, beizulegende Zeitwert der Immobilie einen Ausdruck des geltenden Marktniveaus ist.

Änderung der hauptsächlich der Bewertung der Immobilie zugrundelegenden Voraussetzungen wird einen direkten Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben. Wir verweisen auf die Empfindlichkeitsanalyse des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie in der Anhang zu Sachanlage.

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

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorausszusehen, wird der tatsächliche Betrieb voraussichtlich in einer oder mehrerer Beziehungen anders, sowohl in positiver als negativer Richtung, verlaufen als was bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie vorausgesetzt wurde.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets lån hos Deutsche Pfandbriefbank udløber den 30. juni 2013. En forlængelse af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på vilkår som det nuværende lån indtil ejendommen kan afhændes.

Selskabets kassekreditaftale hos Sparekassen Hobro skal genforhandles årligt. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på vilkår som det nuværende lån indtil ejendommen kan afhændes.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2013 på TDKK 2.200.

Unsicherheiten bei Going Concern

Die Finanzrisiken der Gesellschaft betreffen hauptsächlich die Finanzierung der Immobilie der Gesellschaft und damit das Risiko der Zinsänderungen u.a.m., sowie außerdem die Möglichkeiten der Investoren die Einzahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Der Kontokorrentkredit bei Deutsche Pfandbriefbank läuft am 30. Juni 2013 ab. Eine Verlängerung des Kreditsvertrags sowie Investoreinzahlungen sind eine Voraussetzung des Fortbetriebs der Gesellschaft. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass der Kreditvertrag unter den gleichen Bedingungen wie die heutige Hypothek verlängert werden kann bis Verkauf der Immobilien.

Der Kontokorrentkredit bei Sparekassen Hobro müssen Jährlich neuverhandelt werden. Die Unternehmensleitung und der Verwalter erwarten, dass der Kreditvertrag unter den gleichen Bedingungen wie die heutige Hypothek verlängert werden kann.

Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2013 von TDKK 2.200 erwartet.

Noter

Anhang

	2012 DKK	2011 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	13.428.000	-869.814
<i>Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien</i>		
	13.428.000	-869.814
 3 Andre finansielle indtægter		
<i>Sonstige finanzielle Erträge</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	345	3.018
<i>Sonstige Zinserträge</i>		
	345	3.018
 4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Sonstige finanzielle Aufwendungen</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.518.950	2.444.625
<i>Sonstige Zinsaufwendungen</i>		
	2.518.950	2.444.625

5 Investeringsejendomme

Investitionsimmobilien

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>
Kostpris 1. januar 2012.....	55.507.414
<i>Anschaffungskosten 1. Januar 2012</i>	
Kostpris 31. december 2012.....	55.507.414
<i>Anschaffungskosten 31. Dezember 2012</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....	-16.715.414
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2012</i>	
Årets værdireguleringer.....	13.428.000
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....	-3.287.414
<i>Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2012</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	52.220.000
<i>Buchwert 31. Dezember 2012</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Die untenstehende Übersicht zeigt den verwendeten Ertragsanspruch und die Einwirkung auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie bei Änderungen des Ertragsanspruchs von +0,5% bzw. -0,5%, wobei sonstige Faktoren der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ungeändert sind.

	2012	2011
Anvendt afkastkrav i %.....	4,50	6,25
<i>Verwendete Ertragsanspruchs</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2012 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-5.318
-0,5%	6.648

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-12	Årets resultat	31/12-12
	DKK	DKK	DKK
	1. Januar 2012	Jahresergebnis	31. Dezember 2012
Kommanditkapital.....	28.000.000	0	28.000.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-20.257.500	1.800.000	-18.457.500
<i>Davon nicht geleistet</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	2.662.500	0	2.662.500
<i>Einzahlungen von austreten Kommanditisten</i>			
Indskud kommanditister.....	10.405.000	1.800.000	12.205.000
<i>Kommanditkapital</i>			
Overført resultat.....	-20.732.852	13.618.665	-7.114.187
<i>Gewinnvortrag</i>			
I alt.....	-10.327.852	15.418.665	5.090.813
<i>Insgesamt</i>			

Der er udstedt 280 andele af DKK 100.000.

280 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.

Årets resultat indeholder en positiv dagsværdiregulering af renteswap DKK 971.970.

Das Jahresergebnis umfasst Wertberichtigung des Zinsenswaps von DKK 971.970.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er ApS München City komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Der einzige völlig haftende Teilhaber an der Gesellschaft ist die Komplementärin der Gesellschaft ApS München City die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

2012
DKK

2011
DKK

7 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristige Verbindlichkeiten

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

Innerhalb eines Jahres fällige Tilgungen werden unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind unter langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt fällig:

Efter 5 år.....	0	0
<i>Nach 5 Jahren</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	37.165.720
<i>Zwischen 1 und 5 Jahren</i>		
Langfristet del.....	0	37.165.720
<i>Langfristiger Teil</i>		
Indenfor 1 år.....	37.165.720	395.380
<i>Innerhalb von einem Jahr</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	37.165.720	37.561.100
<i>Buchwert zum 31. Dezember 2012</i>		

8 Markedsværdi af SWAP-aftale

Beizulegenden Zeitwert Swap

Swap-aftale er indgået for perioden 31/10 2006 til 28/06 2013, svarende til løbetiden på 1. prioritetslånet. Swap-aftalens hovedstol svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånet. Swap-aftalen er indgået i sikringsøjemed og sikrer således en fast rente på 3,98% + margin på 1. prioritetslånet i hele lånets løbetid.

Die Kommanditgesellschaft hat mit der erstrangigen Bank der Gesellschaft, Deutsche Pfandbriefbank, für den Zeitraum vom 31/10-2006 bis 28/06-2013, welches der Laufzeit des erstrangigen Darlehens entspricht, eine Swap-Vereinbarung gemacht. Der ursprüngliche Darlehensbetrag des Swap-Abkommens entspricht dem ursprünglichen Darlehensbetrag der 1. Hypothek. Das Swap-Abkommen wurde zur Sicherung eines festen Zinssatzes von 3,98% + Margin für die gesamte Laufzeit der 1. Hypothek eingegangen.

9 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2013. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 273.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2013 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 273.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfündungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 37.166 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt TDKK 52.220, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger og forsikringer.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 37.166 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2012 TDKK 52.220 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.

Darüber hinaus hat die 2. Hypothek Sicherheit in der Resthaftung der Kommanditisten sowie Abtretung der flüssigen Mittel und Versicherungen.