
K/S Sarstedt

Årsrapport for 2012

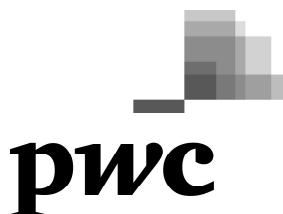
Geschäftsbericht 2012

CVR-nr. 28 15 29 65

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 24/5 2013

*Der Geschäftsbericht
wurde in der ordentlichen
Hauptversammlung der
Gesellschaft am 24/5
2013 vorgelegt und
genehmigt.*

Thomas Birkedal
Dirigent
Versammlungsleiter



Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

Side
Seite

Påtegninger

Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk

Ledelsespåtegning <i>Bericht der Unternehmensleitung</i>	1
---	---

Den uafhængige revisors erklæring <i>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	2
---	---

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabsoplysninger <i>Informationen über die Gesellschaft</i>	5
---	---

Beretning <i>Lagebericht</i>	6
---------------------------------	---

Årsregnskab

Jahresabschluss

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember</i>	7
---	---

Balance 31. december <i>Bilanz zum 31. Dezember</i>	8
--	---

Noter til årsrapporten <i>Anhang zum Geschäftsbericht</i>	10
--	----

Regnskabspraksis <i>Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	18
--	----

Ledelsespåtegning

Bericht der Unternehmensleitung

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 16. april 2013
Holstebro, 16. April 2013

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Jens Peder Dohn
formand
Vorsitzender

Thomas Birkedal

Bo Jacobsen

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

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

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

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Sarstedt

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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 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.

An die Komplementärin und die Kommanditisten der K/S Sarstedt

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Sarstedt für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2012 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Prüfungsurteil

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed i relation til den gennemførte og anmeldte nedsættelse af stamkapitalen. Usikkerheden henføres til, at selskabets långivere pt. ikke formelt har godkendt den gennemførte kapitalnedsættelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 16. april 2013

Herning, 16. April 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ergänzungen zum Verständnis des Jahresabschlusses

Ohne dass dies unser Prüfungsurteil beeinflusst hat, machen wir auf die Angaben in Anhang Nr. 1 aufmerksam, in dem die Unternehmensleitung über die Unsicherheit in Bezug auf die durchgeführte und angemeldete Herabsetzung des Grundkapitals berichtet. Die unsicherheit bezieht sich darauf, dass die Darlehensgeber der Gesellschaft zur Zeit die durchgeführte Kapitalherabsetzung formell nicht gutgeheißen haben.

Aussagen zum Lagebericht

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

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Selskabsoplysninger

Informationen über die Gesellschaft

Selskabet *Die Gesellschaft*

K/S Sarstedt
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 15 29 65
CVR-Nr.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember
Hjemstedskommune: Holstebro
Sitz: Holstebro

Komplementar *Komplementärin*

Kompl. selskabet Sarstedt ApS

Komplementarselskabets bestyrelse *Komplementärgesellschaft*

Jens Peder Dohn, formand
Thomas Birkedal
Bo Jacobsen

Revision *Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
DK-7400 Herning

Beretning

Lagebericht

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Gödringer Strasse 1, D-31157 Sarstedt, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 594.747, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 9.107.487.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von einer völlig vermieteten Geschäftsimmobilie in Gödringer Strasse 1, D-31157 Sarstedt, sowie damit bezogene Tätigkeiten zu betreiben.

Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr for 2012 weist einen Gewinn von DKK 594.747 aus, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 weist ein Eigenkapital von DKK 9.107.487 aus.

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

Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		2.927.025	2.920.464
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	-283.440	-1.251.778
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		2.643.585	1.668.686
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	2.891	97
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-2.051.729	-2.038.799
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		594.747	-370.016

Resultatdisponering

Gewinnverwendung

Forslag til resultatdisponering

Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	594.747	-370.016
	594.747	-370.016

Balance 31. december

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiver

Aktiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Investitionsimmobilien</i>		46.756.570	46.592.367
Materielle anlægsaktiver <i>Sachanlagen</i>	5	46.756.570	46.592.367
Anlægsaktiver <i>Anlagevermögen</i>		46.756.570	46.592.367
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>		19.288	77.565
Tilgodehavender <i>Forderungen</i>		19.288	77.565
Likvide beholdninger <i>Flüssige Mittel</i>		210.827	219.109
Omsætningsaktiver <i>Umlaufvermögen</i>		230.115	296.674
Aktiver <i>Aktiva</i>		46.986.685	46.889.041

Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

Passiver Passiva

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		5.816.016	6.625.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		3.291.471	1.453.368
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>	6	9.107.487	8.078.368
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		35.080.116	36.426.807
Langfristede gældsforpligtelser <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	35.080.116	36.426.807
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>	7	2.241.233	1.932.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		82.395	74.727
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		475.454	377.100
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		2.799.082	2.383.866
Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		37.879.198	38.810.673
Passiver <i>Passiva</i>		46.986.685	46.889.041
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung

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

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

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,09% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v. og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i note 4.

Særlige risici:

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

Drifts- og markedsrisici:

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

Valuta- og renterisici:

Selskabet har lån i EuroHypo og Sparekassen Sjælland på samlet EUR 4,727 mio. med en fast og en variabel rente og en restløbetid på 3 og 9 år. Endvidere har selskabet en kassekredit hos Sparekassen Sjælland på tDKK 211. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Øvrige risici:

Selskabet har på en ekstraordinær generalforsamling den 30. december 2011 nedsat stamkapitalen fra TDKK 18.000 til TDKK 14.400 som følge af ændringer i investorkredsen. Selskabets långivere har betinget sig, at kapitalnedsættelsen godkendes af dem. Der er pt. dialog herom, og det er ledelsens vurdering, at den fornødne godkendelse vil blive opnået i løbet af 2013. I overensstemmelse hermed har ledelsen valgt at oplyse den korrigerede stamkapital på TDKK 14.400 i årsrapporten.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

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

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

Der der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 7,09% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

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

Sonderisiken:

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

Betriebs- und Marktrisiken

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

Währungs- und Zinsrisiken

Die Gesellschaft hat ein Darlehen in Höhe von EUR 4,727 Mill. mit einem Festzins und Variabel zins und eine Restlaufzeit von 3 und 9 Jahren. Ferner hat die Gesellschaft ein Kontokorrent bei Sparekassen Sjælland in Höhe von tDKK 219. Der Gesellschaft ist somit Finanzrisiken in der Form der generellen Entwicklung der Zinsebene exponiert.

Sonderisiken:

Die Gesellschaft hat in einer außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Dezember 2011 wegen Änderungen des Anlegerkreises das Grundkapital von TDKK 18.000 auf TDKK 14.400 herabgesetzt. Die Darlehensgeber der Gesellschaft haben sich ausbedingt, dass die Kapitalherabsetzung von ihnen gutgeheißen wird. Zur Zeit wird dies besprochen, und die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass das notwendige Gutheissen im Laufe des Jahres 2013 erzielt wird.

Dementsprechend hat die Unternehmensleitung gewählt, das korrigierte Grundkapital von TDKK 14.400 im Geschäftsbericht auszuweisen.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanz- verbindlichkeiten</i>		
Værdiregulering af gæld til dagsværdi <i>Wertberichtigung von Finanzverbindlichkeiten</i>	-283.440	-1.251.778
	-283.440	-1.251.778
3 Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	2.891	97
	2.891	97
4 Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	2.051.107	2.034.265
Kursreguleringer omkostninger <i>Wertberichtigungen und Währungsdifferenzen, Kosten</i>	622	4.534
	2.051.729	2.038.799

Noter til årsrapporten **Anhang zum Geschäftsbericht**

5 Aktiver der måles til dagsværdi **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte**

	Investerings- ejendomme <i>Investitionsimmob</i> <i>ilien</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	46.718.966
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	46.718.966
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-126.599
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	164.203
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	37.604
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Buchwert zum 31. Dezember</i>	46.756.570

Noter til årsrapporten **Anhang zum Geschäftsbericht**

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat) **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte**

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

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

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

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

Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für investitionsimmobilien werden den erfassten Wert der investitionsimmobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,25 %	Basis	-0,25 %
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs	0,25 %	Basis	-0,25 %
	DKK	DKK	DKK
 Afkastprocent	 7,34	 7,09	 6,84
Ertragsprozent			
 Dagsværdi	 45.210.024	 46.756.570	 48.492.600
Beizulegender Zeitwert			
 Ændring i dagsværdi	 -1.546.546	 0	 1.736.030
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

6 Egenkapital

Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	6.625.000	2.705.146	9.330.146
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl <i>Nettoeffekt aus Berichtigung von fundamentalem Fehler</i>	0	-1.251.778	-1.251.778
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity zum 1. Januar</i>	6.625.000	1.453.368	8.078.368
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	34.808	34.808
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	430.016	0	430.016
Kontant kapitalnedsættelse <i>Barherabsetzung des Kapitals</i>	-1.239.000	1.239.000	0
Tab på investorer <i>Verluste auf Investoren</i>	0	-30.452	-30.452
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	594.747	594.747
Egenkapital 31. december <i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i>	5.816.016	3.291.471	9.107.487

Stamkapitalen består af 64 kommanditanparter à nominelt DKK 225.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 64 Aktien zum Nennwert von DKK 225.000. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

7 Langfristede gældsforpligtelser Langfristige Verbindlichkeiten

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

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:

	2012 DKK	2011 DKK
Kreditinstitutter Kreditinstitute		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	35.080.116	36.426.807
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	<u>35.080.116</u>	<u>36.426.807</u>
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	1.724.591	1.408.861
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	516.642	523.178
Kortfristet del <i>Kurzfristiger Teil</i>	<u>2.241.233</u>	<u>1.932.039</u>
	<u>37.321.349</u>	<u>38.358.846</u>

Noter til årsrapporten

Anhang zum Geschäftsbericht

	2012 DKK	2011 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Bankverbindungen geleistet worden.</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssige værdi TDKK <i>Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von TDKK</i>	46.757	46.592

Euro Hypo har primær transport i forsikring og lejeindtægter.
Sparekassen Sjælland har sekundær transport i ejendommens inkl.
forsikring og lejeindtægter, transport i resthæftelse og pro rata
selvskyldnerkaution.
*Euro Hypo hat primäre Abtretung der immobilie, einschl. Versicherung und
Mietträge. Sparekassen Sjælland hat nachrangige Abtretung der immobilie,
einschl. Versicherung und Mietträge, Abtretung der Restschuld und Pro rata
Selbstschuldnerische Burschaft.*

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Sarstedt for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Sarstedt für das Jahr 2012 ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungsklasse B.

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

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2012 ist in DKK erstellt.

Erfassung und Bewertung

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

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

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

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

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

Währungsumrechnung

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

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst, vgl. aber des Abschnitts über bilanzielle Absicherung.

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nettoumsatzerlöse

Nettoumsatzerlöse umfassen Mieterträge, die im Mietzeitraum linear erfasst werden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Andre eksterne omkostninger

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

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finanzposten

Finanzerträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den das Geschäftsjahr betreffenden Beträgen erfasst.

Skat af årets resultat

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

Steuern vom Jahresergebnis

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

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

Bilanz

Investitionsimmobilien

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

Investitionsimmobilien werden beim Erwerb zu Anschaffungskosten, die Einstandspreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten umfassen, bewertet. Die Anschaffungskosten eigener gebauten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Einstandspreis sowie direkt mit der Anschaffung verbundene Kosten, darunter Anschaffungsnebenkosten und Gemeinkosten für Löhne, Materialien, Komponente und Unterlieferanten bis zum Zeitpunkt, wo der Vermögenswert einsatzbereit ist.

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

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

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

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Der beizulegende Zeitwert als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien ist zum 31. Dezember 2012 bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt. Die Berechnungen basieren auf dem Budget für das kommende Jahr um durch vereinzelte Ergebnisse gekennzeichnete Schwankungen berichtigt. Der Normalertrag wird mit einem individuell festgelegten Ertragsprozent kapitalisiert. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositionen u.ä. berichtigt, wenn diese nicht anderswo in der Bilanz gesondert erfasst werden, wodurch der beizulegende Zeitwert ermittelt wird.

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

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein.

Die Abschreibungsgrundlage, die als Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich eines eventuellen Restwertes berechnet wird, wird linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt verteilt:

Regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesentlichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

Eigenkapital

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

Sonstige Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerten.