K/S Northeim

CVR nr. 25 27 07 89

Årsrapport 2013
Geschäftsbericht 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2014

Der Geschäftsbericht wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2014 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
Bericht der Unternehmensleitung

Den uafhængige revisors erklæringer..... 4-6
Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Ledelsesberetning
Lagebericht

Ledelsesberetning..... 7
Lagebericht

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 Northeim c/o Kristensen Properties A/S Rådhuspladsen 75, 4 DK-1550 København V
CVR-nr.: *CVR-Nr.:*	25 27 07 89
Hjemsted: *Sitz:*	København
Regnskabsår: *Geschäftsjahr:*	1. januar - 31. december *1. Januar - 31. Dezember*
Bestyrelse *Aufsichtsrat*	Thomas Axel Schmidt, formand/Vorsitzender Rita Tolvmand Levi
Direktion *Geschäftsführer*	Thomas Axel Schmidt
Komplementar *Komplementär*	ApS Northeim Komplementar 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

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Northeim. Ledelsen erklærer:

- 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.

Der Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung erstattet hiermit den Geschäftsbericht der K/S Northeim für das Jahr 2013. Der Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung erklärt:

- *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 Sachsverhalte.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

København, den 25. april 2014
Kopenhagen, 25. April 2014

Direktion
Geschäftsführer

_____
Thomas Axel Schmidt

Bestyrelse
Aufsichsrat

_____	_____
Thomas Axel Schmidt Formand/*Vorsitzender*	Rita Tolvmand Levi

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Northeim

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Northeim 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 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.

An den Komplementär und die Kommanditisten der K/S Northeim

VERMERK IM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Northeim für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013 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 Jahresabschluss, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss entspricht. Die Gesellschaftsleitung 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 sowie der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2013.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklärungen des Selbständigen Wirtschaftsprüfers

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.

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.

Aalborg, den 25. april 2014
Aalborg, 25. April 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Mark Philip Beer
Statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Revisor

Ledelsesberetning

Lagebericht

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Northeim ejer ejendommen Göttingerstrasse 55, 37154 Northeim, der er erhvervet med henblik på udlejning.

Hauptgeschäftstätigkeiten
Die Geschäftstätigkeiten der Kommandit-gesellschaft umfassen den Besitz und die Vermietung von Immobilien.

K/S Northeim besitzt die Immobilie Göttingerstrasse 55, 37154 Northeim, die zwecks Vermietung erworben wurde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Ejendommen har i regnskabsåret 2013 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2013 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på TDKK 918.

For regnskabsåret 2014 forventes et positivt resultat.

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

Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Lage
Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2013, vollständig vermietet.

Das Jahresergebnis 2013 ist durch die Regulierung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie und des Darlehens in Höhe von TDKK 918 negativ beeinflusst.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein positives Ergebnis erwartet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Årsrapporten for K/S Northeim for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der Jahresbericht für K/S Northeim für 2013 wurde in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss für Unternehmen der Rechnungslegungsklasse B vorgelegt.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Resultatopgørelsen

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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. Erhobener Wärmebeitrag ist nicht Bestandteil der Mieteinnahmen.

Sonstige externe Aufwendungen
Sonstige externe Aufwendungen umfassen Aufwendungen für Immobilien und Verwaltung.

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
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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

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

Nachträgliche Anschaffungskosten werden als Teil der Anschaffungskosten des als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Unternehmen zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Kosten für Reparaturen und die laufende Instandhaltung werden erfolgswirksam in der Periode erfasst.

Erlöse oder Verluste durch Veräusserung von Sachanlagen werden zum Unterschiedsbetrag zwischen dem Verkaufspreis nach Abzug von Verkaufskosten und dem Buchwert zum Verkaufszeitpunkt ermittelt. Erlöse oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlust-rechnung ausgewiesen.

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 investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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.

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.

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

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.

Anlagevermögen, das in Fremdwährung erworben wurde, wird zum Kurs des Anschaffungszeitpunktes bewertet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note *Anhang*	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste ***Bruttoverdienst***		**857.324**	**892.843**
Regulering til dagsværdi, netto *Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto*	2	-918.355	0
Resultat før finansielle poster ***Ergebnis vor Finanzposten***		**-61.031**	**892.843**
Andre finansielle indtægter *Sonstige finanzielle Erträge*	3	67	159
Andre finansielle omkostninger *Sonstige finanzielle Aufwendungen*	4	-632.429	-666.621
Årets resultat ***Jahresergebnis***		**-693.393**	**226.381**

Forslag til resultatdisponering
Vorschlag für die Gewinnverteilung

Overført resultat *Gewinnvortrag*		-693.393	226.381
I alt ***Total***		**-693.393**	**226.381**

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Aktiver *Aktiva*	**Note** *Anhang*	**2013** DKK	**2012** DKK
Investeringsejendomme *Investitionsimmobilien*		13.413.060	13.785.645
Materielle anlægsaktiver ***Sachanlagen***	5	**13.413.060**	**13.785.645**
Anlægsaktiver ***Anlagevermögen***		**13.413.060**	**13.785.645**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*		0	3.052
Tilgodehavende investorindskud *Forderungen, Investoren*		0	119.807
Andre tilgodehavender *Sonstige Forderungen*		42.382	24.262
Tilgodehavender ***Forderungen***		**42.382**	**147.121**
Likvider ***Liquide Mittel***		**141.196**	**255.005**
Omsætningsaktiver ***Umlaufvermögen***		**183.578**	**402.126**
Aktiver ***Aktiva***		**13.596.638**	**14.187.771**

Balance 31. december

Bilanz 31. Dezember

Passiver *Passiva*	**Note** *Anhang*	**2013** DKK	**2012** DKK
Indskud kommanditister *Kommanditkapital*		5.108.024	5.005.685
Overført resultat *Gewinnvortrag*		-3.569.656	-2.876.263
Egenkapital ***Eigenkapital***	6	**1.538.368**	**2.129.422**
Gæld til kreditinstitutter *Verbindlichkeiten an Kreditinstitute*	7	10.941.970	0
Langfristede gældsforpligtelser ***Langfristige Verbindlichkeiten***		**10.941.970**	**0**
Kortfristet del af langfristet gæld *Kurzfr. Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten*	7	890.489	11.036.228
Gæld til pengeinstitutter *Verbindlichkeiten an Kreditinstitute*		0	798.329
Anden gæld *Sonstige Verbindlichkeiten*		225.811	223.792
Kortfristede gældsforpligtelser ***Kurzfristige Verbindlichkeiten***		**1.116.300**	**12.058.349**
Gældsforpligtelser ***Verbindlichkeiten***		**12.058.270**	**12.058.349**
Passiver ***Passiva***		**13.596.638**	**14.187.771**
Eventualposter mv. ***Eventualverbindlichkeiten u.a.***	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Verpfändungen und Sicherheitsleistungen***	9		

Noter
Anhang

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 forpligtigelser.

Bei der Ausarbeitung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Einrechung 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.

Indregning og måling af langfristet gæld
I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 546. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 og påvirker årets resultat negativt med TDKK 546.

Einrechnen und Bemessen langfristiger Verbindlichkeiten
Im Zusammenhang mit dem Bemessen und Einrechnen langfristiger Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum Tageswert wurden bestimmte Voraussetzungen und Einschätzungen bei der Tageswertberechnung geändert, um einen korrekteren Tageswert zu erhalten, wodurch die langfristigen Verbindlichkeiten um TDKK 546 angestiegen sind. Die daraus resultierenden Auswirkungen wurden in die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 eingerechnet und wirken sich mit TDKK 546 negativ auf das Jahresergebnis aus.

Værdiansættelse af ejendomme
Afkastkravet for ejendommen er beregnet til 8,25% og baseret på vurdering modtaget fra MaxWert GmbH.

Bewertung des Immobilienwertes
Der Ertrag der Immobilie wurde zu 8,25% kalkuliert und ist auf Grundlage einer Berechnung der MaxWert Immobiliengesellschaft mbH festgesetzt.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

Da es schwierig ist, die tatsächlichen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Reihe von Jahren vorauszusehen, 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 investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

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 Einzahlungs-verpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

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 Einzahlungs-verpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen.

Noter
Anhang

To investorer er i 2013 udtrådt af selskabet og har overdraget deres andele til de eksisterende investorer.

Zwei der Investoren sind 2013 aus der Gesellschaft ausgeschieden und haben ihre Anteile an die übrigen Investoren übertragen

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 200.

Um die Liquiditätsbereitschaft und den Cash Flow zu sicher wird eine Einzahlung in 2014 von TDKK 200 erwartet.

Noter
Anhang

		2013 DKK	2012 DKK
2	**Regulering til dagsværdi, netto**		
	Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-372.585	0
	Zeitwertberichtigung von Investitionsimmobilien		
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	-545.770	0
	Zeitwertberichtigung von Verbindlichkeiten an Investionsimmobilien		
		-918.355	**0**
3	**Andre finansielle indtægter**		
	Sonstige finanzielle Erträge		
	Valutakursregulering, øvrige	0	37
	Währungsumrechnungsdifferenzen		
	Renteindtægter i øvrigt	67	122
	Sonstige Zinserträge		
		67	**159**
4	**Andre finansielle omkostninger**		
	Sonstige finanzielle Aufwendungen		
	Renteomkostninger i øvrigt	632.429	666.621
	Sonstige Zinsaufwendungen		
		632.429	**666.621**

5 Investeringsejendomme
Investitionsimmobilien

	Investerings-ejendomme *Investitionsimmobilien*
Kostpris 1. januar 2013 *Anschaffungskosten 1. Januar 2013*	20.121.414
Kostpris 31. december 2013 ***Anschaffungskosten 31. Dezember 2013***	**20.121.414**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013 *Wertberichtigung zum Zeitwert 1. Januar 2013*	-6.335.769
Årets værdireguleringer *Wertberichtigung des Jahres*	-372.585
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013 ***Wertberichtigung zum Zeitwert 31. Dezember 2013***	**-6.708.354**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 ***Buchwert 31. Dezember 2013***	**13.413.060**

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.

	2013	**2012**
Anvendt afkastkrav i % *Verwendete Ertragsanspruchs*	8,25	8,25

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
Berichtigung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2013 in TDKK als Folge der Änderung des verwendeten Ertragsanspruchs:

+0,5%	-764
-0,5%	863

6 Egenkapital

Eigenkapital

	1/1-13 DKK *1. Januar 2013*	Indskud / regulering af stamkapital DKK *Einlagen*	Årets resultat DKK *Jahresergebnis*	31/12-13 DKK *31. Dezember 2013*
Kommanditkapital..... *Kommanditkapital*	12.000.000	0	0	12.000.000
Heraf ikke indbetalt..... *Davon nicht geleistet*	-7.280.769	-2.027.564	0	-9.308.333
Indbetalt udtrådte investorer..... *Einzahlungen von austreten Kommanditisten*	331.154	2.085.203	0	2.416.357
Nedskrivning inv. opkrævning.... *Abschreibung kommanditkapital*	-44.700	44.700	0	0
Indskud kommanditister..... ***Kommanditkapital***	**5.005.685**	**102.339**	**0**	**5.108.024**
Overført resultat..... *Gewinnvortrag*	-2.876.263	0	-693.393	-3.569.656
I alt..... ***Insgesamt***	**2.129.422**	**102.339**	**-693.393**	**1.538.368**

Der er udstedt 120 andele af DKK 100.000.
120 Anteile von DKK 100.000 sind ausgestellt worden.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Northeim 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 Northeim Komplementar die als Komplementärin für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft mit ihrem ganzen Vermögen direkt und unbegrenzt haftet.

		2013 DKK	2012 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 *Nach 5 Jahren*	6.491.227	0
Mellem 1 og 5 år *Zwischen 1 und 5 Jahren*	3.904.973	0
Langfristet del ***Langfristiger Teil***	**10.396.200**	**0**
Indenfor 1 år *Innerhalb von einem Jahr*	890.489	11.036.228
	11.286.689	**11.036.228**
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2013 *Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto 1. Januar 2013*	0	0
Årets regulering, netto *Wertberichtigungen des Geschäftsjahres, netto*	545.770	0
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2013 *Berichtigungen zum beizulegenden Zeitwert, netto 31. Dezember 2013*	**545.770**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 ***Buchwert zum 31. Dezember 2013***	**11.832.459**	**11.036.228**

I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi pr. 31. december 2013, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 546. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 via "Regulering til dagsværdi, netto - dagsværdiregulering af gæld".

Im Zusammenhang mit dem Bemessen und Einrechnen langfristiger Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum Tageswert zum 31. Dezember 2013 wurden bestimmte Voraussetzungen und Einschätzungen bei der Tageswertberechnung geändert, um einen korrekteren Tageswert zu erhalten, wodurch die langfristigen Verbindlichkeiten um TDKK 546. angestiegen sind. Die daraus resultierenden Auswirkungen wurden in die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 über die „Regulierung zum Tageswert, netto – Tageswertregulierung von Verbindlichkeiten“ eingerechnet.

8 Eventualposter mv.

Eventualverbindlichkeiten u.a.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 97. Desuden er der indgået en forvalteraftale med Kristensen Immobilien GmbH. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 10.

Vertragliche Verpflichtungen

Die Kommanditgesellschaft hat mit Kristensen Management A/S einen Gesellschafts-Verwaltungsvertrag abgeschlossen, der frühestens zum 31. Dezember 2014 erlöscht werden kann. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 97.Ausserdem ist ein Haus-Vervaltervertrag mit Kristensen Immobilien GMBH abgeschlossen. Das Honorar im Kündigungszeitraum beträgt TDKK 10.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheitsleistungen

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 11.832 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt TDKK 13.413, samt transport i lejeindtægter.

Die Gesellschaft hat Hypothekenbriefe von TDKK 11.832 ausgestellt, die ein Pfandrecht an Investitionsimmobilien gewährt, deren Buchwert zum 31. Dezember 2013 TDKK 13.413 beträgt, sowie Abtretung der Mieterträge.