

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Århus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

K/S German Retail Property A

Åboulevarden 52, 2. sal
8000 Århus C

CVR-nr. 30917022

Årsrapport for 2007
1. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/6 2008


Dirigent

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Statsautoriserede revisorer: Finn Brogaard, Henning Kovsted, Johnny Skovgård Rasmussen
Registrerede revisorer: Hjalmar Andersen, Jan Baarup, Henning Bang-Hansen, Ulla Hogan,
Marianne Laursen, Elva Nørager, Eigil Rugaard, Inga Rugaard, Susanne Skjønnemann

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 15. oktober 2007 - 31. december 2007	9
Balance pr. 31. december 2007	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2007 for K/S German Retail Property A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

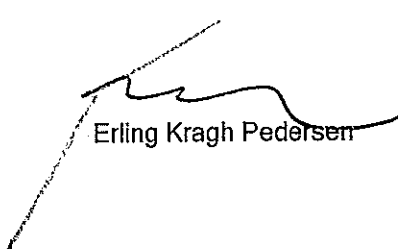
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 12/6 2008

Komplementarens direktion

Ewald Mensch

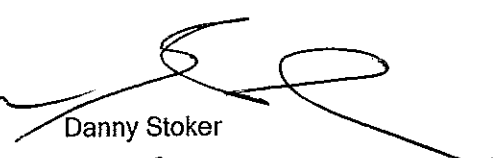

Henrik Mensch


Erling Kragh Pedersen

Ewald Mensch

Bestyrelse


Bernt Jensen


Danny Stoker


Henrik Mensch

Den uafhængige revisors erklæring**Til kommanditisterne i K/S German Retail Property A**

Vi har revideret årsrapporten for K/S German Retail Property A for regnskabsåret 15. oktober 2007 - 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. oktober 2007 - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus N, den 12/6 2008

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Johnny Skovgård Rasmussen
Statsautoriseret revisor


Henning Kovsted
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>K/S German Retail Property A c/o Mensch & Partnere Invest A/S Åboulevarden 52, 2. sal 8000 Århus C</p> <p>CVR-nr.: 30917022 Etableret: 15. oktober 2007 Hjemstedskommune: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Bestyrelse	<p>Erling Kragh Pedersen Bernt Jensen Danny Stoker Henrik Mensch Ewald Mensch</p>
Komplementar	<p>German Retail Property A 2007 ApS</p>
Komplementarens direktion	<p>Ewald Mensch Henrik Mensch</p>
Revision	<p>Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Århus N</p>
Pengeinstitut	<p>Aarhus Lokalbanc Østergade 15 8370 Hadsten</p>

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter besiddelse og udlejning af ejendom beliggende i Tyskland på Fackenburger Allee 52- 54a, 23554 Lübeck.

Usædvanlige forhold

Selskabet er stiftet 15. oktober 2007 og det er således selskabets 1. regnskabsår.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Særlige risici:

Selskabets gæld er variabelt forrentet og sker i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S German Retail Property A for 2007 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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 ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i de perioder lejen vedrører. Lejeindtægterne er med forbrug, hvorfor der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugsopgørelsen. Forbrugsudgifter er ført under ejendommens driftsomkostninger.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt alle omkostninger inkl. udbyderhonorar m.v. direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 11.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 15. oktober - 31. december

Note		2007 Kr.
	Bruttotab.....	-32.992
1.	Afskrivninger	-13.539
	Ordinært resultat før finansielle poster.....	-46.531
	Andre finansielle indtægter	46.830
	Andre finansielle omkostninger.....	-4.124
	Årets resultat.....	<u>-3.825</u>
	 Resultatdisponering	
	Overført resultat.....	-3.825
	Disponeret i alt	<u>-3.825</u>

Balance 31. december

Note	2007 Kr.
Aktiver	
Grunde og bygninger.....	66.765.329
2. Materielle anlægsaktiver	<u>66.765.329</u>
Anlægsaktiver	<u>66.765.329</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.412
Tilgodehavender, selskabets stamkapital	25.250.000
Andre tilgodehavender	416.360
Tilgodehavender	<u>25.710.771</u>
Likvide beholdninger	<u>116.180</u>
Omsætningsaktiver	<u>25.826.952</u>
Aktiver	<u>92.592.280</u>

Balance 31. december

Note	2007 Kr.
Passiver	
	25.250.000
	-3.825
3.	<u>25.246.175</u>
	59.036.923
	-1.146.750
4.	<u>57.890.173</u>
	1.146.750
	8.150.219
	124.050
	34.913
	<u>9.455.933</u>
	<u>67.346.105</u>
	<u>92.592.280</u>
5.	Eventualposter m.v.
6.	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note			2007 Kr.
1.	Afskrivninger		
	Bygninger		13.539
	Afskrivninger i alt.....		<u>13.539</u>
2.	Materielle anlægsaktiver		
			Grunde og bygninger
	Nyanskaffelser, herunder forbedringer i årets løb.....		66.778.868
	Kostpris, ultimo.....		<u>66.778.868</u>
	Årets afskrivninger		13.539
	Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>13.539</u>
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....		<u>66.765.329</u>
3.	Egenkapital		
		Årets	
		Primo	Ultimo
		bevægelser	
	Stamkapital (100 andele af kr. 252.500)	0	25.250.000
	Overført resultat.....	0	-3.825
	Egenkapital i alt.....	<u>0</u>	<u>25.246.175</u>
4.	Langfristede gældsforpligtelser		
		1/1 2007	31/12 2007
		Gæld i alt	Gæld i alt
			Afdrag
			næste år
	Gæld til pengeinstitutter	0	59.036.923
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>59.036.923</u>
			<u>1.146.750</u>
			<u>53.303.173</u>

 5. **Eventualposter m.v.**

Selskabet har indgået en 10-årig ejendomsadministrationsaftale med Mensch & Partnere Germany AG med et årligt honorar på EUR 14.900. Aftalen kan herefter opsiges med 12 måneders varsel.

Selskabet har indgået en 10-årig selskabsadministrationsaftale med Mensch & Partnere Administration A/S med et årligt honorar på kr. 50.000. Aftalen kan herefter opsiges med 12 måneders varsel.

Noter

Note

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankengagement har Aarhus Lokalbank pant i ejendommen Fackenburger Allee 52-54a, 23554 Lübeck, Tyskland med "Grundschild", 1. prioritetspantebrev, EUR 8.994.000.