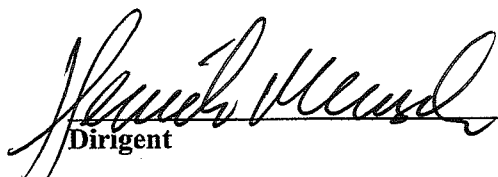


K/S HAMBURGER STR., PERLEBERG

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den



Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|-------------------------------------------|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|-------------------------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S HAMBURGER STR., PERLEBERG
Studsgade 44
8000 Århus C

Telefonnummer: 72170021

e-mailadresse: mt@novagroup.dk

CVR-nr: 29198845

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

AROS STATS-AUTORISERED E REVISORER I/S

Værkmestergade 3

8000 Århus C

CVR-nr: 29690065

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Hamburger Str., Perleberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05/03/2014

Bestyrelse


Henrik Steffan Frost Mensch

Sanne Jul Jensen




Joachim Schiødtz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Hamburger Str., Perleberg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamburger Str., Perleberg for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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.

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.

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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelsesberetningen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med det reviderede årsregnskab.

Aarhus, 05/03/2014



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor

AROS STATSAUTORISERED E REVISORER I/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses som tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 162.800.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling, det skal dog oplyses, at ledelsen ikke har fået foretaget en ekstern vurdering af investeringsejendommen i 2013.

Ejendommen er indregnet til en kapitaliseret værdi med en beregnet forrentning på 6,01 %. Ved vurdering af forrentningsprocenten er der taget hensyn til ejendommens stand, beliggenhed og lejekontrakternes varighed.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte forrentningsprocent svarer til markedsforsrentningen, samt at ejendommens værdi er indregnet til markedsprisen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af indkøbscenter.

Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og tilhørende gæld indregnes til kursværdien på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Finansielle poster

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for de kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

| | Note | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Nettoomsætning | | 1.013.216 | 1.010.995 |
| Ejendomsomkostninger | | -53.244 | -94.807 |
| Bruttoresultat | | 959.972 | 916.188 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | 0 | 462.870 |
| Andre driftsomkostninger | | -362.033 | -265.443 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 597.939 | 1.113.615 |
| Andre finansielle indtægter | | 5.864 | 63 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -441.003 | -1.091.477 |
| Ordinært resultat før skat | | 162.800 | 22.201 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 162.800 | 22.201 |
| Årets resultat | | 162.800 | 22.201 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 162.800 | 22.201 |
| I alt | | 162.800 | 22.201 |

Balance 31. december 2013

Aktiver

| | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 14.600.000 | 14.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 14.600.000 | 14.600.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 14.600.000 | 14.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 31.569 | 28.469 |
| Andre tilgodehavender | | 15.496 | 3.987 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | 125.000 | 127.773 |
| Tilgodehavender i alt | | 172.065 | 160.229 |
| Likvide beholdninger | | 399.031 | 221.862 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 571.096 | 382.091 |
| AKTIVER I ALT | | 15.171.096 | 14.982.091 |

Balance 31. december 2013

Passiver

| | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|-------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 13.950.000 | 13.950.000 |
| Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital | | -8.100.003 | -8.844.597 |
| Overført resultat | | -1.694.808 | -1.857.608 |
| Egenkapital i alt | 1 | 4.155.189 | 3.247.795 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.413.000 | 10.402.531 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 10.413.000 | 10.402.531 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 300.000 | 1.050.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.579 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 38.048 | 55.487 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 156.667 | 150.252 |
| Anden gæld | | 99.613 | 76.026 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 602.907 | 1.331.765 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 11.015.907 | 11.734.296 |
| PASSIVER I ALT | | 15.171.096 | 14.982.091 |

Noter

1. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Ialt |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 13.950.000 | -8.844.597 | -1.857.608 | 3.247.795 |
| Årets resultat | 0 | 744.594 | 162.800 | 907.394 |
| Egenkapital ultimo | 13.950.000 | -8.100.003 | -1.694.808 | 4.155.189 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel |
|-------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Kreditinstitutter | 10.713.000 | 300.000 | 10.413.000 |
| | 10.713.000 | 300.000 | 10.413.000 |

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagementen er der stillet pant i ejendommen Hamburger Strasse 17, Perleberg, Tyskland med EUR 1.750.000.

Kreditinstituttet har uigenkaldelig transport i den til enhver tid værende resthæftelse.

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Kommanditselskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Komplementarselskabet Deutsche Gewerbeimmobilien ApS