

## **REAL ESTATE INVEST APS**

**Lyngby Hovedgade 4**

**c/o Datea A/S**

**2800 Kongens Lyngby**

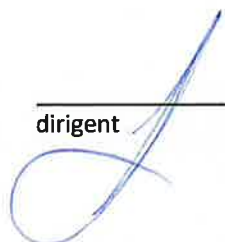
**CVR-nr. 16 44 64 91**

**Årsrapport for 2016**

**(24. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
21. april 2017

dirigent



Lars Viggard

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for REAL ESTATE INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 18. april 2017

Direktion

René Ravn  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i REAL ESTATE INVEST APS

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REAL ESTATE INVEST APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet hæfter som komplementar for K/S German Property 1, selskabet har en negativ egenkapital på 7,2 mio. kr. pr. 31. december 2016. Selskabet ligger i forhandlinger med kreditgiver om en afviklingsaftale. Vi tager derfor forbehold for selskabets tilgodehavende hos K/S German Property 1 på kr. 93.346.

Det har ikke været muligt at få dokumenteret hvilken beløbsmæssig effekt forpligtelsen overfor K/S German Property 1 vil have for regnskabet for Real Estat Invest ApS, hvilket ledelsen har beskrevet i ledelsesberetningen.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i ledelsesberetningen er der væsentlig usikkerhed omkring selskabets forpligtelser overfor K/S German Property 1's kreditorer og indvirkningen heraf på regnskabet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at det vil være muligt for Real Estate Invest ApS at kunne opfylde hele sin hæftelse overfor kreditorerne i K/S German Property 1, hvorved vi derfor ikke er enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor afkræftende konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 18. april 2017

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10



Peter Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

**REAL ESTATE INVEST APS  
Lyngby Hovedgade 4  
c/o Datea A/S  
2800 Kongens Lyngby**

**CVR-nr.: 16 44 64 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Lyngby-Taarnbæk**

### **Direktion**

**René Ravn, direktør**

### **Revision**

**Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at være komplementar for K/S German Property 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 987, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 317.707.

K/S German Property 1 har en negativ egenkapital på 7,2 mio. kr. hvilket er lig prioritetsgælden. K/S German Property 1 ligger i fortsatte forhandlinger med kreditgiver.

Bestyrelsen i kommanditselskabet ønsker at likvidere både kommanditselskabet samt Real Estate Invest ApS når en endelig aftale med kreditorerne er opnået.

På nuværende tidspunkt kan det ikke vurderes hvilke konsekvenser disse forhandlinger har for Real Estate Invest ApS som hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-2.700</b>	<b>-6.995</b>
Finansielle indtægter		6.277	21.885
Finansielle omkostninger		<u>-1.820</u>	<u>-131</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.757</b>	<b>14.759</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-770</u>	<u>-3.455</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>987</b></u>	<u><b>11.304</b></u>
Overført resultat		<u>987</u>	<u>11.304</u>
		<u><b>987</b></u>	<u><b>11.304</b></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		<u>93.346</u>	<u>99.569</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>93.346</u>	<u>99.569</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>242.267</u>	<u>238.400</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>335.613</u>	<u>337.969</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>335.613</u>	<u>337.969</u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>117.707</u>	<u>116.720</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<u><b>317.707</b></u>	<u><b>316.720</b></u>
Selskabsskat		771	9.155
Anden gæld		<u>17.135</u>	<u>12.094</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>17.906</b></u>	<u><b>21.249</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>17.906</b></u>	<u><b>21.249</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>335.613</b></u>	<u><b>337.969</b></u>
Eventualposter m.v.	3		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Real Estate Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>770</u>	<u>3.455</u>
	<u><b>770</b></u>	<u><b>3.455</b></u>

## 2 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	116.720	316.720
Årets resultat	<u>0</u>	<u>987</u>	<u>987</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>117.707</b></u>	<u><b>317.707</b></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 3 Eventualposter m.v.

Selskabet er komplementar for K/S German Property 1 og hæfter derfor ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.