

## Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

c/o Vidar Ejendomme  
M.P. Bruuns Gade 36, 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 27236022

### Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. marts 2017

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

## Direktion

Jens Froberg  
direktør

## Bestyrelse

Erik Juul-Larsen  
Formand

Lars Horst Petersen

Jens Froberg  
direktør

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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 med forbehold.

### Forbehold

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke kunnet få bekræftet værdiansættelsen af investeringsejendom i kapitalandel pr. 30. september 2015. Vi tager derfor forbehold for rigtigheden af primobalancen pr. 1. oktober 2015, sammenligningstallene for 2014/15 samt forholdets indvirken på resultatopgørelsen for 2015/16.

#### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om måling af kapitalandel. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, hvad en opstået uenighed kan betyde for værdiansættelsen.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

# **Abel & Jørgensen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S**

## **Den uafhængige revisors erklæring**

Aarhus, den 28. februar 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved måling af kapitalandel i kommanditselskab. Usikkerheden relateres til en uenighed blandt kommanditisterne om betingelserne for kommanditselskabets fortsatte drift. Uenigheden kan medføre overtagelse eller overdragelse af kommanditandele til priser, der kan afvige fra den indre værdi. Idet der ikke er væsentlig uenighed omkring værdiansættelsen af kommanditselskabets væsentligste aktiv, er det ledelsens opfattelse, at eventuelle overdragelser foretages til værdier, der ikke væsentligt afviger fra den indre værdi.

### Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er påvirket af værdiregulering af kapitalandel kr. - 684.682.

Der er herudover ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har ikke været tilfredsstillende.

Investeringsjendom i kapitalandel er fra regnskabsåret målt til dagsværdi mod tidligere kostpris. Den ændrede måling har medført en ikke uvæsentlig værdiregulering, hvoraf tkr. 4.222 er indregnet på egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Rettelse af fundamentale fejl vedrørende foregående år

Der er i kapitalandelen foretaget en ændring af regnskabspraksis, hvorefter investeringsejendomme nu måles til dagsværdi. Ændringen medfører, at egenkapitalen primo reduceres med kr. 4.222.937.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

## Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabet har pt. ingen nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, lokale-, administrations- og andre omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-34.706</b>	<b>-32.386</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-684.682	87.915
Finansielle omkostninger	1	-211.412	-197.127
<b>Resultat før skat</b>		<b>-930.800</b>	<b>-141.598</b>
Skat af årets resultat		52.208	55.797
<b>Årets resultat</b>		<b>-878.592</b>	<b>-85.801</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-878.592	-85.801
		<b>-878.592</b>	<b>-85.801</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	4.944.796	9.665.555
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.944.796</b>	<b>9.665.555</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.944.796</b>	<b>9.665.555</b>
Udskudte skatteaktiver		0	142.915
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>142.915</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10</b>	<b>142.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.944.806</b>	<b>9.808.480</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	502.000	502.000
Overført resultat	4	1.243.258	6.344.787
<b>Egenkapital</b>		<b>1.745.258</b>	<b>6.846.787</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.184.547	2.946.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.199.548</b>	<b>2.961.693</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.199.548</b>	<b>2.961.693</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.944.806</b>	<b>9.808.480</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	211.412	197.127
	<b>211.412</b>	<b>197.127</b>

## 2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Ringstrasse 36, Löhne	Hellerup	50,00	9.372.726	-1.368.933
Komplementarselskabet Deutsche Invest ApS	Hellerup	50,00	143.145	-430
			<b>9.515.871</b>	<b>-1.369.363</b>

	<b>30.09.16</b>	<b>30.09.15</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	502.000	502.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>502.000</b>	<b>502.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Overført resultat

Saldo primo	6.344.787	6.430.588
Korrektion primo	-4.222.937	0
Årets resultat	-878.592	-85.801
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.243.258</b>	<b>6.344.787</b>

## 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandel i K/S Ringstrasse 36 er målt til indre værdi. Kommanditselskabets væsentligste aktiv, en investeringsejendom, er målt til dagsværdi på grundlag af en vurdering udarbejdet af ekstern vurderingsmand.

Der er efter regnskabsårets afslutning opstået uenighed blandt kommanditisterne om den fremtidige drift af kommanditselskabet. Denne uenighed kan medføre, at ejerforholdet ændres som følge af internt eller eksternt salg. En intern budrunde kan medføre en prisfastsættelse, der afviger væsentligt fra den indre værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at en prisfastsættelse ikke vil afvige væsentligt fra den indre værdi.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Ejendomsudvikling A/S, som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatt af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for 50% af bankmellemværende i K/S Ringstrasse 36, Löhne.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

Noter

## **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.