

Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

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

CVR-nr. 27 23 60 22

**Årsrapport for 2018/19
(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den **12.03.2020**



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. februar 2020

Direktion

Jens Froberg

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
formand

Lars Horst Petersen

Jens Froberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har en ejerandel i en associeret virksomhed hvor der i resultatopgørelsen under posten "Indtægter af kapitalandele af associerede virksomheder" er indregnet en betydelig regulering på - 3,8 mio. kr. Denne regulering er som konsekvens af at den associerede virksomhed er blevet pålagt at aflægge et korrigeret regnskab for 2017. Vi kan på baggrund af det foreliggende materiale ikke vurdere hvilke regnskabsår denne regulering kan henføres til. På den baggrund tager vi forbehold for posten "Resultatandele af associerede virksomheder" for 2018/19 og den afledte effekt heraf.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore 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 konklusion med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabet note, hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af den nuværende kreditfacilitet samt at denne udvides i takt med behovet. Det er for indeværende usikkert, om den nuværende kredit kan opretholdes og eventuelt udvises til finansiering af driften i de førstkomende år, men det er ledelsens vurdering, at finansieringen er tilstrækkeligt sikret for det kommende år, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.
- 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 vort 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 3. februar 2020

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S c/o Vidar Ejendomme M.P. Bruuns Gade 36, 1 8000 Aarhus C CVR-nr.: 27 23 60 22 Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019 Stiftet: 20. juni 2003 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Erik Juul-Larsen, formand Lars Horst Petersen Jens Froberg
Direktion	Jens Froberg
Revision	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Spar Nord Ceresbyen 75 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investeringer i associerede virksomheder.

Usædvanlige forhold

Selskabet har en ejerandel i en dansk associeret virksomhed, hvor den associerede virksomhed af Erhvervsstyrelsen blev påbudt at korrigere 2017 tallene i 2018 årsrapporten. Dette har medført en regulering af værdien af kapitalandelene i denne associerede virksomhed hvilket har påvirket resultatopgørelsen med -3,8 mio. kr. På baggrund af det foreliggende materiale er det ikke muligt at vurdere hvorvidt denne regulering på 3,8 mio. kr. er fordelt korrekt i de regnskabsår den vedrører.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 4.559.143, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.829.284.

Selskabet har grundet de seneste års underskud og investeringer en stram likviditet, men det forventes at den nuværende kredit, som ydes fra moderselskabet, vil kunne opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Ledelsen i den associerede virksomhed har foreslået at virksomheden likvideres, når ejendommen er afhændet. Endelig beslutning om likvidation er endnu ikke besluttet.

Selskabet har fortsat tabt hele aktiekapitalen, men ledelsen forventer via den fremtidige indtjening at kunne reetablere selskabskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendomsudvikling Deutschland A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

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

Bruttotab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft personale i regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttotab		-21.249	-21.650
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-4.230.841	-891.784
Finansielle omkostninger	1	<u>-399.651</u>	<u>-373.741</u>
Resultat før skat		-4.651.741	-1.287.175
Skat af årets resultat	2	<u>92.598</u>	<u>86.986</u>
Årets resultat		<u>-4.559.143</u>	<u>-1.200.189</u>
Overført resultat		<u>-4.559.143</u>	<u>-1.200.189</u>
		<u>-4.559.143</u>	<u>-1.200.189</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		489.856	4.720.697
Finansielle anlægsaktiver		<u>489.856</u>	<u>4.720.697</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>489.856</u>	<u>4.720.697</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		92.598	86.986
Tilgodehavender		<u>92.598</u>	<u>86.986</u>
Likvide beholdninger		<u>10</u>	<u>10</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>92.608</u>	<u>86.996</u>
Aktiver i alt		<u><u>582.464</u></u>	<u><u>4.807.693</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Overført resultat		<u>-5.331.284</u>	<u>-772.141</u>
Egenkapital	3	<u>-4.829.284</u>	<u>-270.141</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.396.748</u>	<u>5.062.833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.411.748</u>	<u>5.077.834</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.411.748</u>	<u>5.077.834</u>
Passiver i alt		<u>582.464</u>	<u>4.807.693</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	
	kr.	kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>399.651</u>	<u>373.741</u>	
	<u>399.651</u>	<u>373.741</u>	
2 Skat af årets resultat			
Sambeskatningsbidrag	<u>-92.598</u>	<u>-86.986</u>	
	<u>-92.598</u>	<u>-86.986</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. oktober 2018	502.000	-772.141	-270.141
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.559.143</u>	<u>-4.559.143</u>
Egenkapital 30. september 2019	<u>502.000</u>	<u>-5.331.284</u>	<u>-4.829.284</u>

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som konsekvens af at selskabets investeringer, samt at der de seneste regnskabsår er realiseret underskud og med dertilhørende stram likviditet, er det ledelsens opfattelse, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet er derfor afhængig af, at den nuværende kredit opretholdes og eventuelt udvides for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Ledelsens forventer at den nuværende kreditramme opretholdes og udvides i takt med behovet.

På den baggrund er ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Ejendomsudvikling A/S og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Herholdt Froberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 12:27:04
Underskrevet med NemID

Jens Herholdt Froberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-303073369507
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 12:27:04
Underskrevet med NemID

Knud Erik Juul Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-154399882665
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 16:08:54
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2020 kl.: 19:57:48
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 06:35:12
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2020 kl.: 16:14:23
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. [Prove](#) for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5401db6bPpg.152230465