



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
F 7462 4950
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

Immo-Nord, Flensburg ApS
Jernbanegade 38, 1.
6400 Sønderborg
CVR nr. 29 32 42 98

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015
(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 5/7/2016

Dirigent (Jens Ziesemer von Wildenrath)

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2015 for Immo-Nord, Flensburg ApS, Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af
selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg den 5. juli 2016

Direktionen



Kim-Olaf Sønnichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Immo-Nord, Flensburg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Immo-Nord, Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift. På baggrund heraf, er det ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften og aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje.

Udtalelse om ledelsesberetningen

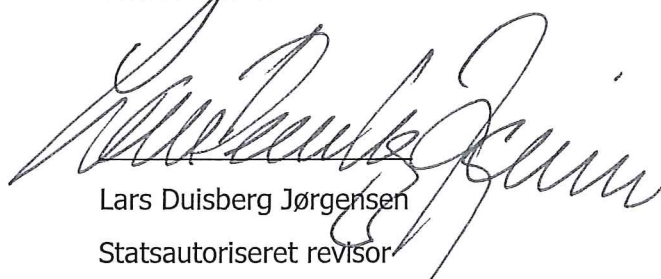
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 5. juli 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 69 56 36



Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom i Flensburg, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet indgår i koncernen Sönnichsen og Z. von Wildenradt Holding GmbH. Med baggrund i den internationale finansielle krise og binding af værdier i ejendomme har koncernen en stram likviditet. Selskaberne i koncernen har de seneste to år henholdsvis afhændet enkelte ejendomme og fået andre ejendomme refinansieret. Refinansieringen har medført, at likviditeten er forbedret i koncernen, således at lejligheder er blevet istandsat, hvilket har forøget udlejningsgraden. I 2016 har koncernen indgået aftale omkring salg af tre ejendomme, hvilket vil frigive likviditet til koncernens resterende selskaber.

Selskabets ledelse forventer med baggrund i ovenstående, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Årsregnskabet aflægges i Euro.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, 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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra udlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms .

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Selskabet har alene drift af tyske ejendomme og selskabet er således primært skattepligtig til Tyskland.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte for regnskabsåret

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

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskætningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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 afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for året 2015

Note	EUR	Sidste år
Bruttofortjeneste	48.325	15.319
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-33.945</u>	<u>-33.945</u>
Resultat før finansielle poster	14.380	-18.626
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-50.199</u>	<u>-56.320</u>
Ordinært resultat før skat	-35.819	-74.946
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>-35.819</u></u>	<u><u>-74.946</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-35.819</u>	<u>-74.946</u>
Disponeret i alt	<u><u>-35.819</u></u>	<u><u>-74.946</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2015

Note	EUR	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>1.244.631</u>	<u>77,4</u>	<u>1.278.576</u>	<u>78,6</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.244.631</u>	<u>77,4</u>	<u>1.278.576</u>	<u>78,6</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>1.244.631</u></u>	<u><u>77,4</u></u>	<u><u>1.278.576</u></u>	<u><u>78,6</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.422	0,4	2.798	0,2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	312.032	19,4	296.618	18,2
Andre tilgodehavender	<u>38.616</u>	<u>2,4</u>	<u>40.465</u>	<u>2,5</u>
Tilgodehavender i alt	<u>357.070</u>	<u>22,2</u>	<u>339.881</u>	<u>20,9</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>7.361</u>	<u>0,5</u>	<u>7.681</u>	<u>0,5</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>364.431</u></u>	<u><u>22,6</u></u>	<u><u>347.562</u></u>	<u><u>21,4</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>1.609.062</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>1.626.138</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	EUR	%	Sidste år	%	
<u>PASSIVER</u>					
<u>Egenkapital</u>					
	Virksomhedskapital	16.796	1,0	16.796	1,0
	Overført overskud	<u>216.836</u>	<u>13,5</u>	<u>252.655</u>	<u>15,5</u>
2.	Egenkapital i alt	<u><u>233.632</u></u>	<u><u>14,5</u></u>	<u><u>269.451</u></u>	<u><u>16,6</u></u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>					
3.	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.112.289</u>	<u>69,1</u>	<u>1.135.982</u>	<u>69,9</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.112.289</u>	<u>69,1</u>	<u>1.135.982</u>	<u>69,9</u>
3.	Kortfristet del af langfristet gæld	26.000	1,6	28.000	1,7
	Kreditinstitutter	56.937	3,5	27.029	1,7
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.468	4,3	51.270	3,2
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.946	4,6	76.942	4,7
	Anden gæld	<u>36.790</u>	<u>2,3</u>	<u>37.464</u>	<u>2,3</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>263.141</u>	<u>16,4</u>	<u>220.705</u>	<u>13,6</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u><u>1.375.430</u></u>	<u><u>85,5</u></u>	<u><u>1.356.687</u></u>	<u><u>83,4</u></u>
	Passiver i alt	<u><u>1.609.062</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>1.626.138</u></u>	<u><u>100,0</u></u>
4.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Noter til årsrapporten

Note 1. Fortsat drift

Selskabet indgår i koncernen Sönnichsen og Z. von Wildenradt Holding GmbH. Med baggrund i de internationale finansielle krise og binding af værdier i ejendomme har koncernen en stram likviditet. Selskaberne i koncernen har de seneste to år henholdsvis afhændet enkelte ejendomme og fået andre ejendomme refinansieret. Refinansieringen har medført, at likviditeten er forbedret i koncernen, således at lejligheder er blevet istandsat, hvilket har forøget udlejningsgraden. I 2016 har koncernen indgået aftale omkring salg af tre ejendomme, hvilket vil frigive likviditet til koncernens resterende selskaber.

Selskabets ledelse forventer med baggrund i ovenstående, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften.

Note 2. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	16.796		16.796
Overført overskud	<u>252.655</u>	<u>-35.819</u>	<u>216.836</u>
	<u>269.451</u>	<u>-35.819</u>	<u>233.632</u>

Note 3. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.163.982</u>	<u>1.138.289</u>	<u>26.000</u>	<u>1.008.289</u>
	<u>1.163.982</u>	<u>1.138.289</u>	<u>26.000</u>	<u>1.008.289</u>

Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb udgør pr. statusdagen kr. 0.

<u>Pant i aktiver</u>	EUR	Sidste år
Til sikkerhed for gæld er der afgivet følgende sikkerhed i selskabets ejendomme:		
1. Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft	900.000	900.000
Bygninger og grund er i balancen opført til EUR	<u>1.244.631</u>	<u>1.278.576</u>