

**Schiffbruecke Flensburg ApS**

**CVR-nr. 29393346**

**Strandvejen 34 A**

**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Schiffbruecke Flensburg ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29393346

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen  
Michael Andrew Nordsøn

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Schiffbruecke Flensburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26.05.2016

## Direktion

Ole Bjørn Christensen

Michael Andrew Nordsøn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Schiffbruecke Flensburg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Schiffbruecke Flensburg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og 6, hvori ledelsen redegør for fortsat drift for det kommende år samt usikkerheden ved værdiansættelsen af investeringsejendommene.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 26.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme i Flensburg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.901 t.kr. Resultatet er negativ påvirket af nedskrivninger på selskabets investeringsejendomme med i alt 1,5 mio. kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi i henhold til en ekstern vurdering herpå. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af ejendommenes værdier, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling.

### Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har i lighed med tidligere år fået tilsagn fra en af selskabets kreditgivere om at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet, således at selskabet kan overholde forpligtelserne over for de eksterne kreditgivere.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidige transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdien af øvrige afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.147.943	3.172.431
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.500.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(288.369)	(297.808)
Ejendomsomkostninger		<u>(2.112.872)</u>	<u>(1.450.297)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(753.298)</b>	<b>1.424.326</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	2.165.407
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.148.076)</u>	<u>(4.486.359)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.901.374)</u></b>	<b><u>(896.626)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.901.374)</u>	<u>(896.626)</u>
		<b><u>(1.901.374)</u></b>	<b><u>(896.626)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		35.843.533	37.343.533
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>35.843.533</u>	<u>37.343.533</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>35.843.533</u>	<u>37.343.533</u>
Andre tilgodehavender		134.536	169.248
<b>Tilgodehavender</b>		<u>134.536</u>	<u>169.248</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>37.687</u>	<u>443.488</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>172.223</u>	<u>612.736</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>36.015.756</u></u>	<u><u>37.956.269</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.890.276)</u>	<u>(3.988.902)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(5.765.276)</u></b>	<b><u>(3.863.902)</u></b>
Bankgæld		21.135.424	20.781.974
Anden gæld		<u>20.205.176</u>	<u>20.626.218</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>41.340.600</u></b>	<b><u>41.408.192</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	201.150	201.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.322	187.054
Anden gæld		<u>73.960</u>	<u>23.775</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>440.432</u></b>	<b><u>411.979</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>41.781.032</u></b>	<b><u>41.820.171</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.015.756</u></b>	<b><u>37.956.269</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(3.988.902)	(3.863.902)
Årets resultat	0	(1.901.374)	(1.901.374)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(5.890.276)</b>	<b>(5.765.276)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har i lighed med tidligere år fået tilsagn fra en af selskabets kreditgivere om at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet, således at selskabet kan overholde forpligtelserne over for de eksterne kreditgivere.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	0	48.179
Dagsværdireguleringer	0	2.117.228
	<u>0</u>	<u>2.165.407</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.089.485	1.815.901
Valutakursreguleringer	48.954	0
Øvrige finansielle omkostninger	9.637	2.670.458
	<u>1.148.076</u>	<u>4.486.359</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		35.012.213
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>35.012.213</u>
Opskrivninger primo		2.331.320
Tilbageførsel ved afgang		(1.500.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>831.320</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>35.843.533</u>

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi i henhold til en ekstern vurdering herpå. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Der er usikkerhed ved fastlæggelse af afkastkravene og måling af ejendommenes værdier, da ejendomsmarkedet fortsat er påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling.

## Noter

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter à 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

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

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</b>
<b>6. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Bankgæld	201.150	201.150	21.135.424	18.840.769
Anden gæld	0	0	20.205.176	20.205.176
	<b>201.150</b>	<b>201.150</b>	<b>41.340.600</b>	<b>39.045.945</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve for 3.670 t.eur.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.843 t.kr.