

## **Itzehoe Ejendomme 2006 ApS**

**Gruts Allé 6  
2900 Hellerup**

**CVR-nummer 29 69 76 04**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2019

---

Frederik Bruhn-Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Itzehoe Ejendomme 2006 ApS  
c/o Frederik Bruhn-Petersen  
Gruts Allé 6  
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte  
CVR-nummer: 29 69 76 04  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Advokat Frederik Bruhn-Petersen

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen  
Sten Dalsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Itzehoe Ejendomme 2006 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 1. maj 2019

**Direktionen:**

Advokat Frederik Bruhn-Petersen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejerne i Itzehoe Ejendomme 2006 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Itzehoe Ejendomme 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Roskilde, 1. maj 2019

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

Sten Dalsten  
Registreret revisor  
mne15658

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og udlejer ejendomme beliggende i Itzehoe i Tyskland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets ordinære drift er realiseret som forventet.

Regulering af ejendomme til dagsværdi udgør en indtægt på EUR 171.000.

Årets resultat før skat og efter skat udgør et overskud på henholdsvis EUR 228.252 og EUR 201.191.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018 EUR	2017 1.000 EUR
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>131.483</b>	<b>147</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	171.000	134
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>302.483</b>	<b>281</b>
	Finansielle indtægter	1.189	1
1	Finansielle omkostninger	-75.420	-78
	<b>Resultat før skat</b>	<b>228.252</b>	<b>204</b>
	Skat af årets resultat	-27.061	-21
	<b>Årets resultat</b>	<b>201.191</b>	<b>183</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	201.191	183
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>201.191</b>	<b>183</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2018 EUR	2017 1.000 EUR
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	3.733.000	3.562
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.733.000</b>	<b>3.562</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.733.000</b>	<b>3.562</b>
	Andre tilgodehavender	13.525	17
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.525</b>	<b>17</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.603</b>	<b>83</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.128</b>	<b>100</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.797.128</b>	<b>3.662</b>

Note	Balance	2018 EUR	2017 1.000 EUR
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	16.765	17
	Overført resultat	1.352.052	1.151
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.368.817</b>	<b>1.168</b>
	Hensættelser til udskudt skat	220.686	194
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>220.686</b>	<b>194</b>
	Kreditinstitutter	1.698.384	1.758
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.698.384</b>	<b>1.758</b>
	Kreditinstitutter	59.481	57
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.980	50
	Gæld til tilknyttede virksomheder	78.723	76
	Anden gæld	323.057	361
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>509.241</b>	<b>543</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.428.311</b>	<b>2.495</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.797.128</b>	<b>3.662</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2018 EUR	2017 1.000 EUR
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	16.765	17
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>16.765</b>	<b>17</b>
	Overført resultat, primo	1.150.861	968
	Årets overførte resultat	201.191	183
	<b>Overført resultat</b>	<b>1.352.052</b>	<b>1.151</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.368.817</b>	<b>1.168</b>

Noter	2018	2017
	EUR	1.000 EUR
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	768	1
Andre finansielle omkostninger	74.652	77
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>75.420</b>	<b>78</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme består af 2 ejendomme udlejet til beboelse beliggende i Itzehoe, Tyskland, som blev anskaffet i 2006. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.		
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
Årlig leje	207.428	197.890
Afkastkrav i %	5,56	5,56
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.432.969	1.504
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Af de likvide beholdninger udgør lejernes deponeringskonti EUR 32.880.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme i form af ejerpantebreve på i alt EUR 1.900.000.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsrapporten er aflagt i EUR. Beløb i DKK er omregnet til balancedagens valutakurs, hvor EUR 100 er lig med DKK 746,73.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabets eneste aktivitet er at eje og drive investeringsejendomme beliggende i Itzehoe, Tyskland. Selskabet er dermed underlagt tyske skatteregler. International sambeskatning er fravalgt.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

## Anvendt regnskabspraksis

---

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Frederik Bruhn-Petersen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-03 09:07:56Z

NEM ID 

## Sten Dalsten

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1176277817904

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-03 09:09:34Z

NEM ID 

## John Lorey Petersen

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-03 09:21:08Z

NEM ID 

## Frederik Bruhn-Petersen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-03 09:48:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4K5NN-HGUWW-F7CA6-60HEP-MDSOT-BW6YO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>