

Erhvervsstyrelsen

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
Telefax: +45 44 53 77 04
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Itzehoe Ejendomme 2006 ApS

Gruts Allé 6


2900 Hellerup

CVR-nummer 29 69 76 04

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2016



Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	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 2015 - 31. december 2015

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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 17. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Roskilde, 17. maj 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor


Sten Dalsten
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 483.724.

Årets resultat før skat og efter skat udgør et overskud på henholdsvis EUR 523.851 og EUR 447.302.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsrapporten er aflagt i EUR. Beløb i DKK er omregnet til balancedagens valutakurs, hvor EUR 100 er lig med DKK 746,25.

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 tilbageførsler 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på grundlag af markedsforholdene på balancedagen. Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift.

Den opgjorte dagsværdi er baseret på den gældende årlige leje, der udgør EUR 187.887.

Afkastrenten på 5,56 % er baseret på indhentede afkastrenter på sammenlignelige ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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.

Note	Resultatopgørelse	2015	2014
		EUR	1.000 EUR
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	153.920	162
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	483.724	29
	Resultat før finansielle poster	637.644	191
	Finansielle indtægter	2.298	0
1	Finansielle omkostninger	-116.091	-122
	Resultat før skat	523.851	69
2	Skat af årets resultat	-76.549	-5
	Årets resultat	447.302	64
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	447.302	64
	Resultatdisponering i alt	447.302	64

Note	Balance	2015	2014
		EUR	1.000 EUR
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	3.381.000	2.867
	Materielle anlægsaktiver	3.381.000	2.867
	Anlægsaktiver i alt	3.381.000	2.867
	Andre tilgodehavender	12.291	12
	Tilgodehavender	12.291	12
	Likvide beholdninger	62.743	83
	Omsætningsaktiver i alt	75.034	95
	Aktiver i alt	3.456.034	2.962

Note	Balance	2015 EUR	2014 1.000 EUR
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	16.765	17
	Overført resultat	892.298	445
4	Egenkapital i alt	909.063	462
	Hensættelser til udskudt skat	169.292	93
	Hensatte forpligtelser	169.292	93
	Kreditinstitutter	1.849.393	1.919
5	Langfristede gældsforpligtelser	1.849.393	1.919
	Kreditinstitutter	68.090	66
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.701	42
	Gæld til tilknyttede virksomheder	65.568	59
	Anden gæld	342.732	319
	Periodeafgrænsningsposter	195	2
	Kortfristede gældsforpligtelser	528.286	488
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	2.546.971	2.500
	Passiver i alt	3.456.034	2.962
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	EUR	1.000 EUR	
1	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	2	
	Andre finansielle omkostninger	120	
	Finansielle omkostninger i alt	122	
2	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	5	
	Skat af årets resultat i alt	5	
3	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. januar	2.268	
	Tilgang i årets løb	12	
	Kostpris 31. december	2.281	
	Dagsværdireguleringer 1. januar	557	
	Årets dagsværdiregulering	29	
	Dagsværdireguleringer 31. december	586	
	Investeringsjendomme i alt	2.867	
4	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 EUR	1.000 EUR	1.000 EUR
	Saldo primo	445	462
	Årets resultat	447	447
	Egenkapital ultimo	892	909

Virksomhedskapitalen på DKK 125.000 svarende til EUR 16.765 er opdelt i 100 anparter a DKK 1.250. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af gælden forfalder EUR 1.556.000 efter mere end 5 år.

	2015	2014
Noter	EUR	1.000 EUR

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af de likvide beholdninger udgør lejernes deponeringskonti EUR 30.350.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme i form af ejerpantebreve på i alt EUR 1.900.000.