



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET TYSKE BYEJENDOMME APS**

**NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2018

---

Kenneth Johansson

**CVR-NR. 29 91 40 52**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Tyske Byejejomme ApS  
Niels Bohrs Allé 19  
5230 Odense M

CVR-nr.: 29 91 40 52  
Stiftet: 14. september 2006  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Niels Jørgen Hansen  
Poul Frits Bruun Ludvigsen  
Carsten Thomsen

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Tyske Byejerndomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Niels Jørgen Hansen

\_\_\_\_\_  
Poul Frits Bruun Ludvigsen

\_\_\_\_\_  
Carsten Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Tyske Byejerdomme, hvori selskabet er komplementar. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

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**

Vores 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 regnskabsbrugere 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 vores 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 ledelsen 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.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 17. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Tyske Byejeendomme og varetage ledelsen af dette selskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Som komplementar i K/S Tyske Byejeendomme hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

*Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.804 tkr. mod et underskud sidste år på 2.031 tkr. Resultatet anses efter omstændighederne for tilfredsstillende. Pr. 31. december 2018 skal selskabet have refinansieret førsteprioriteten hos det tyske realkreditinstitut. Restgælden udgør 38.713 tkr. pr. 31. december 2017. Selskabets ledelse har indledt dialogen med kreditinstituttet omkring refinansieringen, og selskabets ledelse forventer i lighed med refinansiering i 4. kv. 2017, at de kommende forhandlinger vil resultere i, at førsteprioriteten forlænges eller refinansieres hos det nuværende kreditinstitut. I forbindelse med salget af ejendommen i Aachen vil der blive indfriet et beløb i størrelsesordenen 19,2 mio. kr.*

*Selskabets drift er forsat påvirket af tomgang og øgede omkostninger til vedligehold, istandsættelser og ombygninger. De hidtil gennemførte ombygnings- og istandsættelsesarbejder har fra slutningen af 2016 medvirket til en reduceret tomgang. På baggrund heraf forventes forsat en stigning i lejeindtægterne i 2018 på ejendommene i Hamborg og Münchengladbach, idet ejendommen i Aachen er solgt i første halvår 2018. Der er i 2017 foretaget investeringer på ca. 1,4 mio. kr. til ombygning og istandsættelse af ejendommene.*

*Selskabets ledelse har løbende fokus på, hvordan ejendommene forsat kan udvikles med henblik på at forøge lejeindtægterne.*

*For 2018 forventer ledelsen, at der foretages investeringer i niveauet 1,3 mio. kr. til ombygning og istandsættelse af ejendommene.*

*Lånet til Sparekassen Vendsyssel er i 4. kv. 2017 blevet indfriet via investorindbetalinger i niveauet 27,7 mio. kr.*

*Selskabets ledelse har udarbejdet budget for 2018, der udviser et likviditetsmæssigt overskud på 0,5 mio. kr. efter de planlagte investeringer i 2018 på 1,3 mio. kr. Kombineret med den nuværende likvide beholdning samt forventet refinansiering af førsteprioriteten er det ledelsens forventning, at selskabet i 2018 kan honorere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.*

*Selskabets ledelse aflægges som følge af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i forsat drift.*

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 156 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOTAB.....		-4.446	-3.656
DRIFTSRESULTAT.....		-4.446	-3.656
Andre finansielle indtægter.....		7.613	7.531
Andre finansielle omkostninger.....		-237	-28
RESULTAT FØR SKAT.....		2.930	3.847
Skat af årets resultat.....	1	-682	-836
ÅRETS RESULTAT.....		2.248	3.011
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.248	3.011
I ALT.....		2.248	3.011



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre tilgodehavender.....		156.458	153.291
Tilgodehavender.....		<b>156.458</b>	<b>153.291</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>156.458</b>	<b>153.291</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>156.458</b>	<b>153.291</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		24.055	21.807
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>149.055</b>	<b>146.807</b>
Selskabsskat.....		2.403	1.484
Anden gæld.....		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.403</b>	<b>6.484</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.403</b>	<b>6.484</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>156.458</b>	<b>153.291</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	682	836	
	<b>682</b>	<b>836</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	21.807	146.807
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.248	2.248
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>24.055</b>	<b>149.055</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Som komplementar i K/S Tyske Byejendomme hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>
Ingen.			

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

5

Som komplementar i K/S Neumünster hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I noterne til årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

*Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.804 tkr. mod et underskud sidste år på 2.031 tkr. Resultatet anses efter omstændighederne for tilfredsstillende. Pr. 31. december 2018 skal selskabet have refinansieret førsteprioriteten hos det tyske realkreditinstitut. Restgælden udgør 38.713 tkr. pr. 31. december 2017. Selskabets ledelse har indledt dialogen med kreditinstituttet omkring refinansieringen, og selskabets ledelse forventer i lighed med refinansiering i 4. kv. 2017, at de kommende forhandlinger vil resultere i, at førsteprioriteten forlænges eller refinansieres hos det nuværende kreditinstitut. I forbindelse med salget af ejendommen i Aachen vil der blive indfriet et beløb i størrelsesordenen 19,2 mio. kr.*

*Selskabets drift er fortsat påvirket af tomgang og øgede omkostninger til vedligehold, istandsættelser og ombygninger. De hidtil gennemførte ombygnings- og istandsættelsesarbejder har fra slutningen af 2016 medvirket til en reduceret tomgang. På baggrund heraf forventes fortsat en stigning i lejeindtægterne i 2018 på ejendommene i Hamborg og Münchengladbach, idet ejendommen i Aachen er solgt i første halvår 2018. Der er i 2017 foretaget investeringer på ca. 1,4 mio. kr. til ombygning og istandsættelse af ejendommene.*

*Selskabets ledelse har løbende fokus på, hvordan ejendommene fortsat kan udvikles med henblik på at forøge lejeindtægterne.*

*For 2018 forventer ledelsen, at der foretages investeringer i niveauet 1,3 mio. kr. til ombygning og istandsættelse af ejendommene.*

*Lånet til Sparekassen Vendsyssel er i 4. kv. 2017 blevet indfriet via investorindbetalinger i niveauet 27,7 mio. kr.*

*Selskabets ledelse har udarbejdet budget for 2018, der udviser et likviditetsmæssigt overskud på 0,5 mio. kr. efter de planlagte investeringer i 2018 på 1,3 mio. kr. Kombineret med den nuværende likvide beholdning samt forventet refinansiering af førsteprioriteten er det ledelsens forventning, at selskabet i 2018 kan honorere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.*

*Selskabets ledelse aflægger som følge af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.*

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 156 tkr.

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
3 (2016: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

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

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.