



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
REGNBUEPLADSEN 5,4, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2016

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS
Regnbuepladsen 5,4
1550 København V

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 Munk Thomsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. maj 2016

Direktion

Niels Jørgen Hansen

Poul Frits Bruun Ludvigsen

Carsten Munk Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme 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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Tyske Byejerdomme, hvori selskabet er komplementar.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at et af selskabets ledelsesmedlemmer ikke har underskrevet revisionsprotokollen for 2014 som er påskrevet i selskabslovens § 129, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Odense, den 26. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling 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 2.273 tkr. mod 2.349 tkr. i 2014.

Egenkapitalen ultimo 2015 er negativ med 2.561 tkr. mod 2.020 tkr. ultimo 2014. Selskabets kommanditister har i regnskabsåret indbetalt 1.731 tkr. til brug for finansiering af driften i 2015 samt renovering af ejendommen.

Selskabets drift er især påvirket af tomgang og øgede omkostninger til vedligehold og istandsættelse grundet ejendommenes alder. Under større renoveringsarbejder har det ikke været muligt at udleje de berørte lejemål, hvilket har haft en negativ konsekvens på regnskabsåret. Ledelsen forventer dog at de igangværende renoveringsarbejder vil medføre faldende tomgang og højere lejeindtægter på sigt.

Selskabets ledelse har løbende fokus på, hvordan ejendommen kan udvikles med henblik på en forbedret udlejningsprocent. Ledelsen har til brug herfor udarbejdet en handlingsplan, der har til formål at forbedre ejendommene med henblik på bedre genudlejning til højere priser samt udlejning af lokaler, som på nuværende tidspunkt står tomme.

Handlingsplanen medfører investeringer i 2016 i niveauet 1 - 1,5 mio. kr. til istandsættelse af ejendommene.

Selskabets ledelse har udarbejdet budget for 2016, der udviser et underskud på 1.550 tkr. før afskrivninger. Kombineret med det nuværende likvide beredskab samt forventet indskud fra kommanditisterne i niveauet 1 - 1,5 mio. kr. er det ledelsens forventning, at selskabet i 2016 kan honorere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er ligeledes en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 150 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyske Byejerdomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 eksisterede på balancedagen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-4.287	-4.431
Andre finansielle indtægter.....		5.907	5.885
Andre finansielle omkostninger.....		-58	-15
RESULTAT FØR SKAT.....		1.562	1.439
Skat af årets resultat.....	1	-376	-343
ÅRETS RESULTAT.....		1.186	1.096
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.186	1.096
I ALT.....		1.186	1.096

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre tilgodehavender.....		150.430	149.168
Tilgodehavender.....		150.430	149.168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		150.430	149.168
AKTIVER.....		150.430	149.168
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		18.796	17.610
EGENKAPITAL.....	2	143.796	142.610
Selskabsskat.....		1.009	933
Anden gæld.....		5.625	5.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.634	6.558
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.634	6.558
PASSIVER.....		150.430	149.168
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	376	343	
	376	343	
 Egenkapital			 2
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	17.610	142.610
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.186	1.186
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	18.796	143.796
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Eventualposter mv.			 3
Som komplementar i K/S Tyske Byejeendomme hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Ingen.			

NOTER

Note

Usikkerhed ved going concern

5

I noterne til årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 2.273 tkr. mod 2.349 tkr. i 2014. Egenkapitalen ultimo 2015 er negativ med 2.561 tkr. mod 2.020 tkr. ultimo 2014. Selskabets kommanditister har i regnskabsåret indbetalt 1.731 tkr. til brug for finansiering af driften i 2015 samt renovering af ejendommene.

Selskabets drift er især påvirket af tomgang og øgede omkostninger til vedligehold og istandsættelse grundet ejendommenes alder. Under større renoveringsarbejder har det ikke været muligt at udleje de berørte lejemål, hvilket har haft en negativ konsekvens på regnskabsåret. Ledelsen forventer dog at de igangværende renoveringsarbejder vil medføre faldende tomgang og højere lejeindtægter på sigt.

Selskabets ledelse har løbende fokus på, hvordan ejendommen kan udvikles med henblik på en forbedret udlejningsprocent. Ledelsen har til brug herfor udarbejdet en handlingsplan, der har til formål at forbedre ejendommene med henblik på bedre genudlejning til højere priser samt udlejning af lokaler, som på nuværende tidspunkt står tomme.

Handlingsplanen medfører investeringer i 2016 i niveauet 1 - 1,5 mio. kr. til istandsættelse af ejendommene.

Selskabets ledelse har udarbejdet budget for 2016, der udviser et underskud på 1.550 tkr. før afskrivninger. Kombineret med den nuværende likvide beholdning samt forventet indskud fra kommanditisterne i niveauet 1 - 1,5 mio. kr. er det ledelsens forventning, at selskabet i 2016 kan honorere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets ledelse har på baggrund af ovenstående valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af going concern. Vi er enige med ledelsen i dette valg, men skal dog anbefale den daglige ledelse til stadighed at have opmærksomhed på selskabets likviditetsbehov."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er ligeledes en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 150 tkr.