

Immo 10 Flensburg ApS

**Jernbanegade 38, 1.
6400 Sønderborg**

CVR-nr. 30 23 49 01

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juli 2017

Kim-Olaf Sønnichsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Immo 10 Flensburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. juli 2017

Direktion

Jens Zieseмер von-Wildenradt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Immo 10 Flensburg ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Immo 10 Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i balancen indregnet et tilgodehavende fra virksomhedsdeltagere og ledelse på euro 186.428. Vi har ikke kunne opnå tilstrækkeligt revisionsbevis omkring værdiansættelsen af denne regnskabspost og tager derfor forbehold herfor.

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift. På baggrund heraf, er det ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften og aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet lån til selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af udbetalte beløb. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

For sen udarbejdelse af årsrapporten

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven udarbejdet årsrapporten for sent. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aabenraa, den 7. juli 2017

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Immo 10 Flensburg ApS
Jernbanegade 38, 1.
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 30 23 49 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Sønderborg

Direktion

Jens Ziesemer von-Wildenradt

Revision

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Flensburg, Tyskland. Ejendommene er solgt i 2017 og selskabet har herefter ikke haft nogen aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på euro 339.418, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på euro 389.855.

Selskabet indgår i koncernen Sönnichsen og Z. von Wildenradt Holding GmbH. Med baggrund i den internationale finansielle krise og binding af værdier i ejendomme har koncernen en stram likviditet. Selskaberne i koncernen har de seneste tre år henholdsvis afhændet enkelte ejendomme og fået andre ejendomme refinansieret. Refinansieringen har medført, at likviditeten er forbedret i koncernen, således at lejligheder er blevet istandsat, hvilket har forøget udlejningsgraden. I 2016 har koncernen indgået aftale omkring salg af tre ejendomme, hvilket vil frigive likviditet til koncernens resterende selskaber. Koncernen afventer fortsat frigivelsen af salgsprovenuet.

Selskabets ledelse forventer med baggrund i ovenstående, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Immo 10 Flensburg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i euro

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostning

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra udlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms .

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Immo 10 Flensburg ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
Bruttofortjeneste		502.614	125.936
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-25.334</u>	<u>-66.321</u>
Resultat før finansielle poster		477.280	59.615
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-74.862</u>	<u>-85.020</u>
Resultat før skat		402.418	-25.404
Skat af årets resultat		<u>-63.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>339.418</u>	<u>-25.404</u>
Overført resultat		<u>339.418</u>	<u>-25.404</u>
		<u>339.418</u>	<u>-25.404</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>2.189.811</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>2.189.811</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>2.189.811</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73	7.545
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		459.422	2.027
Andre tilgodehavender		27.351	26.164
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	<u>186.428</u>	<u>6.428</u>
Tilgodehavender		<u>673.274</u>	<u>42.164</u>
Likvide beholdninger		<u>6.357</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>679.631</u>	<u>42.204</u>
Aktiver i alt		<u><u>679.631</u></u>	<u><u>2.232.015</u></u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> euro	<u>2015</u> euro
Passiver			
Selskabskapital		16.667	16.667
Overført resultat		373.188	33.770
Egenkapital		389.855	50.437
Hensættelse til udskudt skat	2	63.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		63.000	0
Andre kreditinstitutter		0	1.692.532
Langfristede gældsforpligtelser		0	1.692.532
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	36.400
Kreditinstitutter		0	29.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.368	98.724
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.804	286.745
Anden gæld		11.604	37.638
Kortfristede gældsforpligtelser		226.776	489.046
Gældsforpligtelser i alt		226.776	2.181.578
Passiver i alt		679.631	2.232.015
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Eventualposter m.v.	4		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	euro	euro
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>186.428</u>	<u>6.428</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	183.928	6.438
Der er ikke betalt afdrag eller beregnet renter af tilgodehavendet.		

Noter

2 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året	63.000	0
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	63.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet indgår i koncernen Sönnichsen og Z. von Wildenradt Holding GmbH. Med baggrund i den internationale finansielle krise og binding af værdier i ejendomme har koncernen en stram likviditet. Selskaberne i koncernen har de seneste tre år henholdsvis afhændet enkelte ejendomme og fået andre ejendomme refinansieret. Refinansieringen har medført, at likviditeten er forbedret i koncernen, således at lejligheder er blevet istandsat, hvilket har forøget udlejningsgraden. I 2016 har koncernen indgået aftale omkring salg af tre ejendomme, hvilket vil frigive likviditet til koncernens resterende selskaber. Koncernen afventer fortsat frigivelsen af salgsprovenuet.

Selskabets ledelse forventer med baggrund i ovenstående, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at kunne fortsætte driften.

4 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb udgør pr. statusdagen kr. 0.