

# Niedersachsen Invest ApS

Messevej 12, 9600 Aars  
CVR-nr. 30 35 41 09

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Peter Tølbøll Hansen  
Dirigent

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9       |
| Anvendt regnskabspraksis            | 10 - 13 |
| Noter                               | 14 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Niedersachsen Invest ApS  
Messevej 12  
9600 Aars  
Telefon: 98 62 48 98  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 30 35 41 09

---

**Direktion**

---

Peter Tølbøll Hansen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Niedersachsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 12. maj 2016

**Direktionen**

Peter Tølbøll Hansen

**Til kapitalejeren i Niedersachsen Invest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Niedersachsen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores påtegning skal henvisne til afsnittet i årsregnskabets note 1 under afsnittet "Regnskabsmæssig usikkerhed ved indregning og måling".

Vi er enige i ledelsens beskrivelse om usikkerhed ved indregning og måling af investerings-ejendomme.

### **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.

Aalborg, den 12. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i handel-, service-, udlejnings- og investeringsvirksomhed, herunder køb/salg og drift af fast ejendom i Tyskland.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på EUR 59.356 mod EUR 219.143 for tiden 01.01.14 - 31.12.14.

Balancen viser en egenkapital på EUR 1.079.717.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være usikkerheder knyttet til fastsættelsen af investeringsejendommenes værdi.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note                                   | 2015<br>EUR   | 2014<br>EUR    |
|--|---------------|----------------|
|  | <b>70.451</b> | <b>30.372</b>  |
|  |               |                |
|  | <b>99.975</b> | <b>316.699</b> |
|  |               |                |
|  | <b>68.656</b> | <b>252.143</b> |
|  |               |                |
|  | <b>59.356</b> | <b>219.143</b> |
|  |               |                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |               |                |
|  |               |                |
|  | <b>59.356</b> | <b>219.143</b> |



| <b>AKTIVER</b>  |  | 31.12.15         | 31.12.14         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
| Note            |  | EUR              | EUR              |
|                 | Investeringsejendomme                        | 1.961.686        | 1.932.162        |
| 5               | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>1.961.686</b> | <b>1.932.162</b> |
|                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.961.686</b> | <b>1.932.162</b> |
|                 | Andre tilgodehavender                        | 26.305           | 30.204           |
|                 | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>26.305</b>    | <b>30.204</b>    |
|                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>889</b>       | <b>6.312</b>     |
|                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>27.194</b>    | <b>36.516</b>    |
|                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.988.880</b> | <b>1.968.678</b> |
| <br>            |  |                  |                  |
| <b>PASSIVER</b> |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                              | 16.772           | 16.772           |
|                 | Overført resultat                            | 1.062.945        | 1.003.589        |
| 6               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.079.717</b> | <b>1.020.361</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                | 58.600           | 49.300           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>58.600</b>    | <b>49.300</b>    |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 6.369            | 4.945            |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 12.233           | 8.275            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 831.961          | 885.797          |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>850.563</b>   | <b>899.017</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>850.563</b>   | <b>899.017</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.988.880</b> | <b>1.968.678</b> |

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret regler i årsregnskabsloven om "Måling af gæld til amortiseret kostpris". Dette har dog ikke haft nogen påvirkning på årsregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i EUR.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskontoreringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi.

|  | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
|  | EUR  | EUR  |

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

|                               |   |         |
|-------------------------------|---|---------|
| Gevinst og tab ved afhændelse | 0 | -77.673 |
| I alt                         | 0 | -77.673 |

## 3. Andre finansielle omkostninger

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 33.635 | 1.841  |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 131    | 59.806 |
| Valutakurstab   | -2.028 | 2.909  |
| I alt   | 31.738 | 64.556 |

## 4. Skatter

|                     |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| Årets udskudte skat | 9.300 | 33.000 |
| I alt               | 9.300 | 33.000 |

## 5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i EUR                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14              | 1.621.703                  |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 1.621.703                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.14         | 310.459                    |
| Opskrivninger i året               | 29.524                     |
| Opskrivninger pr. 31.12.15         | 339.983                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 1.961.686                  |

Investerings ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt en skønnet markedsleje for ikke udlejede lejemål, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en forrentningsprocent på mellem 5,25% - 7,00% p.a., hvilket er uændret i forhold til 2014. .

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

**6. Egenkapital**

| Beløb i EUR                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 16.772               | 784.446              |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 219.143              |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 16.772               | 1.003.589            |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.15                              | 16.772               | 1.003.589            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 59.356               |
| Saldo pr. 31.12.15                              | 16.772               | 1.062.945            |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.