

**A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1**  
**CVR-nr. 30816498**  
**Amaliegade 27**  
**1256 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/4 2016

**Dirigent**



Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30816498  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Mark Thorsen, formand  
Søren Hald Vestergaard  
Jan Robert Christoffersen

### **Direktion**

Jan Robert Christoffersen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

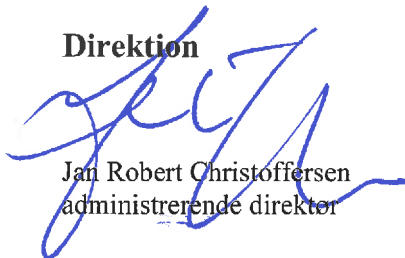
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.03.2016

### Direktion



Jan Robert Christoffersen  
administrerende direktør

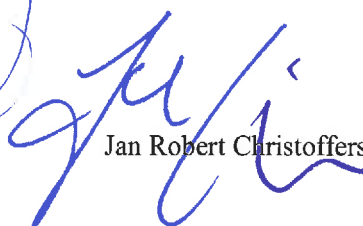
### Bestyrelse



Mark Thorsen  
formand



Søren Hald Vestergaard



Jan Robert Christoffersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at dele af selskabets prioritetsgæld forfalder i 2016. Vi henviser til oplysningerne i note 1 og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der pågår forhandlinger med salg af en af selskabets ejendomme. Selskabet forventer at opnå salg i 2016 og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet efter balancedagen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 14.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Thomas Heilmann  
statsautoriseret revisor

  
Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse og udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 3.525 t.kr. er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 114.413 t.kr. og en egenkapital på 27.150 t.kr.

Selskabet har på balancedagen et tilgodehavende hos en aktionær i strid med selskabsloven. I forbindelse med regnskabsafslutningen er selskabets ledelse blevet opmærksom på dette mellemværende og har straks iværksat tiltag til at bringe dette ulovlige mellemværende ud af verden. Mellemværendet er efter balancedagen blevet indfriet inklusiv forrentning heraf frem til indfrielsestidspunktet.

Prioritetsgælden i en af selskabets ejendomme forfalder 2016. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgælden udgør 40.976 t.kr. pr. 31.12.2015. Selskabets ledelse har indledt en salgsproces af ejendommen og forventer at realisere et salg i 2016 og derved kunne indfri prioritetsgælden. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets drift at der opnås aftale om salg eller ny aftale om belåning af ejendommen

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		8.573.702	7.287
Andre eksterne omkostninger		(999.458)	(756)
Ejendomsomkostninger		<u>(674.088)</u>	<u>(490)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.900.156</b>	<b>6.041</b>
Andre finansielle indtægter	2	7.028	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.161.479)</u>	<u>(3.389)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.745.705</b>	<b>2.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(22.241)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(220.514)</u>	<u>213</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>3.525.191</b>	<b>(19.376)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>36</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.525.191</u></b>	<b><u>(19.340)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.525.191</u>	<u>(19.340)</u>
		<b><u>3.525.191</u></b>	<b><u>(19.340)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		109.000.000	109.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>109.000.000</b>	<b>109.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>109.000.000</b>	<b>109.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		130.844	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.409.742	509
Andre tilgodehavender		61.931	40
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	48.028	25
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.650.545</b>	<b>574</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.762.294</b>	<b>3.074</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.412.839</b>	<b>3.648</b>
<b>Aktiver</b>		<b>114.412.839</b>	<b>112.648</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	16.500.000	15.500
Overkurs ved emission		16.500.000	15.500
Overført overskud eller underskud		(5.849.785)	(9.375)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>27.150.215</b></u>	<u><b>21.625</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		42.022.128	84.977
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		1.857.095	3.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u><b>43.879.223</b></u>	<u><b>88.561</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	43.170.663	2.170
Anden gæld		212.738	292
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>43.383.401</b></u>	<u><b>2.462</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>87.262.624</b></u>	<u><b>91.023</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>114.412.839</b></u></u>	<u><u><b>112.648</b></u></u>
Going concern	1		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	15.500.000	15.500.000	(9.374.976)	21.625.024
Kapitalforhøjelse	1.000.000	1.000.000	0	2.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.525.191</u>	<u>3.525.191</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>16.500.000</u></b>	<b><u>16.500.000</u></b>	<b><u>(5.849.785)</u></b>	<b><u>27.150.215</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Prioritetsgælden i en af selskabets ejendomme forfalder i 2016. Ledelsen har påbegyndt en salgsproces af ejendommen og forventer, at realisere et salg heraf i 2016. Selskabet vil herefter være i stand til at indfri den pågældende prioritetsgæld. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift, at ejendommen sælges eller ny aftale om belåning opnås.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	7.028	0
	<u>7.028</u>	<u>0</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.886.849	2.989
Valutakursreguleringer	1.062	4
Dagsværdireguleringer	273.568	396
	<u>3.161.479</u>	<u>3.389</u>
	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(36)
	<u>0</u>	<u>(36)</u>
		Investerings- ejendomme kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>134.331.089</u>
Kostpris ultimo		<u>134.331.089</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(25.331.089)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(25.331.089)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>109.000.000</u>

## Noter

Ejendommens værdiansættelse, svarer til et afkast på 7,25%. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 7.032 t.kr.

## 6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har på balancedagen et tilgodehavende hos en aktionær i strid med selskabsloven. Mellemværendet er forrentet i henhold til selskabslovens regler herom. Mellemværendet er blevet indfriet efter balancedagen.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapitalen består af	165.000	100,00	16.500.000
	<b>165.000</b>		<b>16.500.000</b>

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	15.500.000	14.500.000	12.500.000	11.500.000	10.500.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>16.500.000</b>	<b>15.500.000</b>	<b>13.500.000</b>	<b>12.500.000</b>	<b>11.500.000</b>

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.170	43.170.663	42.022.128	44.530.275
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	1.857.095	0
	<b>2.170</b>	<b>43.170.663</b>	<b>43.879.223</b>	<b>44.530.275</b>

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.

En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2016, 2017 og 2018, hvorefter det skal genforhandles.