

## **A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1**

Amaliegade 27  
1256 København K  
CVR-nr. 30816498

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 30816498  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jakob 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.04.2017

### Direktion

Jan Robert Christoffersen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Jakob Mark Thorsen  
formand

Søren Hald Vestergaard

Jan Robert Christoffersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at dele af selskabets prioritetsgæld forfalder i 2017. Vi henviser til oplysningerne i note 1 og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der er indledt en salgsproces vedrørende selskabets ejendomme. Selskabet forventer at opnå salg i 2017 og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

#### 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.

#### 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedviste 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 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet primo i året har haft et lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i årets løb.

København, den 04.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

Anders Søding Paulsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse og udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 7.704 t.kr. er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 79.756 t.kr. og en egenkapital på 36.854 t.kr.

Selskabet har i årets løb solgt den ene af sine ejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på 4.135 t.kr.

En del af prioritetsgælden i selskabets ejendomme forfalder 2017. Den kortfristede del af prioritetsgælden udgør 31.366 t.kr. pr. 31.12.2016. Selskabets ledelse har indledt en salgsproces af ejendommen nu og forventer at realisere et salg i 2017 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 ejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.580.115	8.573.702
Andre eksterne omkostninger		(1.923.108)	(999.458)
Ejendomsomkostninger		(500.023)	(674.088)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.156.984</b>	<b>6.900.156</b>
Andre finansielle indtægter	2	318.961	7.028
Andre finansielle omkostninger	3	(2.756.025)	(3.161.479)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.719.920</b>	<b>3.745.705</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.155.938	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(220.514)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.875.858</b>	<b>3.525.191</b>
Skat af årets resultat	4	(172.345)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>7.703.513</b>	<b>3.525.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		5.703.513	3.525.191
		<b>7.703.513</b>	<b>3.525.191</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		75.830.880	109.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>75.830.880</u></b>	<b><u>109.000.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>75.830.880</u></b>	 <b><u>109.000.000</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.550	130.844
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.409.742
Andre tilgodehavender		88.657	61.931
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	48.028
Periodeafgrænsningsposter		3.461	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>110.668</u></b>	<b><u>2.650.545</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>3.814.023</u></b>	 <b><u>2.762.294</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>3.924.691</u></b>	 <b><u>5.412.839</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>79.755.571</u></b>	 <b><u>114.412.839</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	17.500.000	16.500.000
Overkurs ved emission		17.500.000	16.500.000
Overført overskud eller underskud		(146.272)	(5.849.785)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>36.853.728</u></b>	<b><u>27.150.215</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.997.214	42.022.128
Anden gæld optaget ved udstedelse af obligationer		0	1.857.095
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>10.997.214</u></b>	<b><u>43.879.223</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	31.366.263	43.170.663
Deposita		37.160	0
Anden gæld		501.206	212.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.904.629</u></b>	<b><u>43.383.401</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>42.901.843</u></b>	<b><u>87.262.624</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>79.755.571</u></b>	<b><u>114.412.839</u></b>
Going concern	1		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	16.500.000	16.500.000	(5.849.785)	0
Kapitalforhøjelse	1.000.000	1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	5.703.513	2.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.500.000</b>	<b>17.500.000</b>	<b>(146.272)</b>	<b>2.000.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				27.150.215
Kapitalforhøjelse				2.000.000
Årets resultat				7.703.513
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>36.853.728</b>

## Noter

### 1. Going concern

En del af prioritetsgælden i selskabets ejendomme forfalder i 2017. Ledelsen har påbegyndt en salgsproces af ejendommen og forventer, at realisere et salg heraf i 2017. 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.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	899	7.028
Valutakursreguleringer	318.062	0
	<b>318.961</b>	<b>7.028</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.573.556	2.886.849
Valutakursreguleringer	39.564	1.062
Dagsværdireguleringer	142.905	273.568
	<b>2.756.025</b>	<b>3.161.479</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	172.345	0
	<b>172.345</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	134.331.089
Afgange	<u>(46.219.800)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>88.111.289</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	(25.331.089)
Årets dagsværdireguleringer	2.020.529
Tilbageførsel ved afgange	<u>11.030.151</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(12.280.409)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>75.830.880</u></b>

Ejendommens værdiansættelse, svarer til et afkast på 8,02 %. 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 4.451 t.kr.

### 6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har primo i regnskabsåret et tilgodehavende hos en aktionær i strid med selskabsloven. Mellemværendet er forrentet i henhold til selskabslovens regler herom. Mellemværendet er blevet indfriet i årets løb.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapitalen består af	<u>175.000</u>	100	<u>17.500.000</u>
	<b><u>175.000</u></b>		<b><u>17.500.000</u></b>

Selskabet har forøget aktiekapitalen med nominelt 1.000 t.kr. hvert år de sidste 5 år.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.366.263</u>	<u>43.170.663</u>	<u>10.997.214</u>
	<b><u>31.366.263</u></b>	<b><u>43.170.663</u></b>	<b><u>10.997.214</u></b>

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.

En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2017 hvorefter det skal genforhandles.

## 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

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