

A/S Asschenfeldt, Tyske Ejendomme 1

Amaliegade 27
1256 København K
CVR-nr. 30816498

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2018

Dirigent

Navn: Andrea Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	4
Balance pr. 31.12.2017	4
Egenkapitalopgørelse for 2017	4
Noter	4
Anvendt regnskabspraksis	4

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 30816498
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen, formand
Per Søndergaard Pedersen, Næstformand
Juttine Nielsen

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen, 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.04.2018

Direktion

Jens-Ejner Rønne Pedersen
direktør

Bestyrelse

Ole Mølgaard Kristensen
formand

Per Søndergaard Pedersen
Næstformand

Juttine Nielsen

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

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 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 18.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26740

Anders Søding Paulsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34326

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af erhvervelse og udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 980 t.kr. er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 48.814 t.kr. og en egenkapital på 35.833 t.kr.

Selskabet har i årets løb solgt den ene af sine ejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på 2.362 t.kr.

Prioritetsgælden i selskabets ejendom forfalder i 2018. Selskabet har indgået aftale med den eksisterende långiver omkring refinansiering af selskabets ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.311.858	6.580
Andre eksterne omkostninger		(1.621.573)	(1.923)
Ejendomsomkostninger		(1.165.593)	(499)
Driftsresultat		2.524.692	4.158
Andre finansielle indtægter	2	11.870	319
Andre finansielle omkostninger	3	(2.129.684)	(2.757)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		406.878	1.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.341.933	6.156
Resultat før skat		1.748.811	7.876
Skat af årets resultat	4	(769.111)	(172)
Årets resultat		979.700	7.704
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Overført resultat		979.700	5.704
		979.700	7.704

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		44.446.053	75.831
Materielle anlægsaktiver	5	44.446.053	75.831
Anlægsaktiver		44.446.053	75.831
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		130.078	19
Andre tilgodehavender		1.386.056	85
Tilgodehavende selskabsskat	6	269.515	0
Periodeafgrænsningsposter		62.563	3
Tilgodehavender		1.848.212	107
Likvide beholdninger		2.520.330	3.813
Omsætningsaktiver		4.368.542	3.920
Aktiver		48.814.595	79.751

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	17.500.000	17.500
Overkurs ved emission		17.500.000	17.500
Overført overskud eller underskud		833.429	(146)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Egenkapital		<u>35.833.429</u>	<u>36.854</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.997
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>0</u>	<u>10.997</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	11.052.390	31.366
Deposita		0	37
Skyldig selskabsskat	9	682.789	0
Anden gæld		1.245.987	497
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.981.166</u>	<u>31.900</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.981.166</u>	<u>42.897</u>
Passiver		<u>48.814.595</u>	<u>79.751</u>
Going concern	1		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	17.500.000	17.500.000	(146.271)	2.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)
Årets resultat	0	0	979.700	0
Egenkapital ultimo	17.500.000	17.500.000	833.429	0
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				36.853.729
Udbetalt ordinært udbytte				(2.000.000)
Årets resultat				979.700
Egenkapital ultimo				35.833.429

Noter

1. Going concern

Prioritetsgælden i selskabets ejendom forfalder i 2018. Selskabet har indgået aftale med den eksisterende långiver omkring refinansiering af selskabets ejendom.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	1
Valutakursreguleringer	11.870	318
	11.870	319

	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.085.833	2.574
Valutakursreguleringer	43.851	40
Dagsværdireguleringer	0	143
	2.129.684	2.757

	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	682.561	172
Regulering vedrørende tidligere år	86.550	0
	769.111	172

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	88.176.389
Afgange	<u>(30.395.150)</u>
Kostpris ultimo	<u>57.781.239</u>
Dagsværdireguleringer primo	(12.280.409)
Årets dagsværdireguleringer	1.232.982
Tilbageførsel ved afgange	<u>(2.287.759)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(13.335.186)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>44.446.053</u>

Ejendommens værdiansættelse, svarer til et afkast på 9,33 %. 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 2.261 t.kr.

6. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat består af tilgodehavende tysk selskabsskat for 2016.

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

Selskabet har forøget aktiekapitalen med nominelt 1.000 t.kr. hvert år i perioden 2012-2016.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.

En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2018 hvorefter det skal genforhandles.

Noter

9. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat består af afsat tysk selskabsskat for 2017.

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. Tilgodehaverne, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.