TEL.: +45 3946 0200
FAX : +45 3946 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA REVISION

Estate Düsseldorf I A/S

Overgaden Neden Vandet 9 C, 2., 1414 København K

CVR nr. 30 83 16 59

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016

(9. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017

dirigent: Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 – 8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter	11 – 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Estate Düsseldorf I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2017

Direktion

Morten Coster Oddershede

Bestyrelse

Preben Kristensen | Anders Sørensen | Chris Dahl Coster

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Estate Düsseldorf I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Düsseldorf I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note 1, hvori ledelsen redegør for forholdene omkring selskabets økonomiske situation. Vi finder usikkerheden tilstrækkeligt beskrevet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.
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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 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 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 - fortsat

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.

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.

Hellerup, den 16. maj 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-NR. 18 96 79 01

Henrik Bøjer
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Estate Düsseldorf I A/S Overgaden Neden Vandet 9 C 1414 København K Danmark Telefon: 70 30 20 80 Hjemmeside: www.estatepartner.dk Email: mo@estatepartner.dk CVR-nr. 30 83 16 59 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Direktion	Morten Coster Oddershede
Bestyrelse	Preben Kristensen, formand Anders Sørensen Chris Dahl Coster
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og sælge ejendomme direkte eller indirekte, herunder ved ejerskab af aktier og/eller anparter i andre selskaber.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets aktiviteter har i 2016 været meget begrænset, da alle aktiviteterne ligger i datterselskabet IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH, Tyskland.

Udlejningsaktiviteterne i datterselskabet har i 2016 har forløbet planmæssigt.

Egenkapitalen i datterselskabet er pr. 31. december 2016 negativ med t.euro 884 (t.DKK 6.573). I datterselskabets regnskab er ejendommene i henhold til gældende tysk regnskabspraksis afskrevet lineært over levetiden og afspejler derfor ikke markedsværdien. Markedsværdien for ejendommene er ca. t.kr. 17.392 højere end de bogførte værdier. Den regulerede egenkapital udgør således ca. t.kr. 10.819, hvilket er t.kr. 6.888 mere end den bogførte værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomhed på t.kr. 3.930.

Markedsværdien af selskabets ejendomme svarer til et afkast på ca. 5,56 % (2015 5,73 %). I forhold til den bogførte værdi udgør afkastet ca. 6,86 % (2015 6,72 %).

Resultatet for regnskabsåret og den økonomiske udvikling levede op til ledelsens forventninger.

For 2017 vil der fortsat være fokus på styrkelse af selskabets aktiviteter. En af selskabets lejere er fraflyttet primo 2017 og der pågår pt. forhandlinger med en ny lejer, der dog kræver en ombygning af lejemålet for at tilpasse lejerens behov.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Kapitalforhold

Budgettet for 2017 viser, at det for det kommende vil blive påkrævet, at selskabets kapitalejere stiller yderligere kapital til rådighed, medmindre kreditfaciliteterne kan forøges. Der foreligger uforpligtende forhåndstilsagn fra DG HYP på refinansiering af lån og gæld, herunder ombygning af fraflyttede lejemål. Det er ledelsens opfattelse, at kapitalejerne i lighed med tidligere år, såfremt det viser sig nødvendigt, er villige til, at stille den fornødne kapital til rådighed i takt med at behovet herfor skulle opstå.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Düsseldorf I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

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

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Selskabsskat og udskudt skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er lavere end nettorealisationsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ realisationsværdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver
Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gældsforpligtelser i øvrigt
Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger		270.002	226.443
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-270.002	-226.443
Finansielle indtægter	3	1.246.904	1.295.822
Finansielle omkostninger	4	808.858	797.443
RESULTAT FØR SKAT		168.044	271.936
Skat af årets resultat	5	37.323	66.321
ÅRETS RESULTAT		130.721	205.615

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		130.721	205.615
		130.721	205.615

BALANCE pr. 31. december 2016

AKTIVER	Note	31/12-2016 kr.	31/12-2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	3.930.192	3.930.192
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7	8.727.798	13.163.717
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		12.657.990	17.093.909
ANLÆGSAKTIVER I ALT		12.657.990	17.093.909
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	7	19.750.654	15.425.063
Periodeafgrænsningsposter		0	10.528
TILGODEHAVENDER I ALT		19.750.654	15.435.591
LIKVIDE BEHOLDNINGER		646.653	1.217
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		20.397.307	15.436.808
AKTIVER I ALT		33.055.297	32.530.717
PASSIVER			
Aktiekapital		15.300.000	15.300.000
Overført resultat		604.903	474.182
EGENKAPITAL I ALT	8	15.904.903	15.774.182
Valutalån		8.727.798	9.343.050
Gældsbreve, kapitalejere		3.000.000	1.500.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9	11.727.798	10.843.050
Kortfristet del af langfristet gæld	9	579.883	1.332.075
Bankgæld		3.784.818	3.820.667
Selskabsskat		25.808	56.321
Anden gæld		1.032.087	704.422
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		5.422.596	5.913.485
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		17.150.394	16.756.535
PASSIVER I ALT		33.055.297	32.530.717
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Kontraktlige forpligtelser	11		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

Værdiansættelse af kapitalandel i dattervirksomhed

Ved vurdering af værdien af kapitalandel i dattervirksomhed, foretages der regulering af datterselskabets ejendomme, således at disse opgøres og vurderes til markedsværdi.

Vurderingen af datterselskabets ejendomme til dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommene budget for det kommende år, som nettolejen gange faktor. Der kalkuleres med en faktor 14, hvilket svarer til et afkast på ca. 5,56 %. Det er ledelsens skøn, at den anvendte metode til at fastsætte dagsværdi af ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene i såvel op- som nedadgående retning.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

Likviditet/going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt om kapitalejerne er villige til at stille den fornødne kapital til rådighed i takt med at behovet opstår og om kapitalejernes mulighed for at kunne honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder. Budgettet for 2017 viser, at der for det kommende år vil blive påkrævet, at selskabets kapitalejere stiller yderligere kapital til rådighed, medmindre kreditfaciliteterne kan forøges. Der foreligger uforpligtende forhånds-tilsagn fra DG HYP på refinansiering af lån og gæld, herunder ombygning af fraflyttede lejemål.

N O T E R - fortsat

Note 2 - Personaleomkostninger	2016 kr.	2015 kr.

Der har ikke været ansatte i årets løb og bestyrelsen er ikke vederlagt.

Note 3 - Finansielle indtægter

Finansielle indtægter, øvrige	28	36.087
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	1.246.876	1.259.735
	1.246.904	1.295.822

Note 4 - Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, øvrige	703.858	707.443
Gæld til kapitalejere	105.000	90.000
	808.858	797.443

Note 5 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	37.808	66.321
Regulering skat tidligere år	- 485	0
	37.323	66.321

Note 6 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn:	Hjemsted	Selskabs Kapital	31/12-2016 kr. Stemme- og ejerandel	31/12-2015 kr. Stemme- og ejerandel
IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH	Castrop-Rauxel	Euro 25.000	100%	100%

Anskaffelsessum 1. januar	3.930.192	3.930.192
Anskaffelsessum 31. december	3.930.192	3.930.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.930.192	3.930.192

Resultatet for 2016 er et underskud på T.euro 36. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er negativ med T.euro 884. Årets resultat er negativt påvirket af afskrivninger på investeringsejendomme med T.euro 180.

N O T E R - fortsat

Note 7 - Mellemregning med tilknyttede virksomheder	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Valutalån	579.883	2.319.533	6.408.265
Valutakassekredit	3.784.818	0	0
Løbende mellemregning	15.385.953	0	0
	19.750.654	2.319.533	6.408.265

Note 8 - Egenkapital

Aktiekapital primo/ultimo	15.300.000	15.300.000
Overført resultat:		
Saldo primo	474.182	268.567
Overført af årets resultat	130.721	205.615
Overført til næste år	604.903	474.182
EGENKAPITAL I ALT	15.904.903	15.774.182

Note 9 - Gældsforpligtelser	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Valutalån	579.883	2.319.533	6.408.265
Gældsbreve, kapitalejere	0	375.000	2.625.000
	579.883	2.694.533	9.033.265

Note 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 13.092 er der givet sikkerhed i datterselskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.euro 9.970, for indtil 2,175 mio. euro.

Note 11 - Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 206.