

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET 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 2017**  
-----

**(10. regnskabsår)**  
-----

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

dirigent: Anne Marie Hyldgaard Jakobsen



INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 4
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2017 .....	9
Balance pr. 31. december 2017 .....	10
Noter .....	11 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2018

**Direktion**

Morten Coster Oddershede

**Bestyrelse**  


---

Preben Kristensen

---

Chris Dahl Coster

---

Henrik Sandgaard Gottlieb

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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.

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 22. maj 2018  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-NR. 18 96 79 01



Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor  
mne11684

**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](http://www.estatepartner.dk)

Email: [mo@estatepartner.dk](mailto:mo@estatepartner.dk)

CVR-nr. 30 83 16 59

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Morten Coster Oddershede

**Bestyrelse**

Preben Kristensen, formand

Chris Dahl Coster

Henrik Sandgaard Gottlieb

**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 2017 været meget begrænset, da alle aktiviteterne ligger i datterselskabet IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH, Tyskland.

Udlejningsaktiviteterne i datterselskabet har i 2017 har forløbet som forventede.

Resultatet for regnskabsåret og den økonomiske udvikling blev som forventet.

For 2018 vil der fortsat være fokus på styrkelse af selskabets aktiviteter. Datterselskabet har bl.a. fået genudlejet, indflytning i 2018, det i 2017 fraflyttede lejemål, ligesom datterselskabet i foråret 2018 har fået omlagt dets lån til lavere og billigere rente.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### 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 finansiell 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 finansiell 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 posterings 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 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger .....		273.976	270.002
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-273.976	-270.002
Finansielle indtægter .....	3	1.205.947	1.246.904
Finansielle omkostninger .....	4	789.688	808.858
RESULTAT FØR SKAT .....		142.283	168.044
Skat af årets resultat .....	5	31.633	37.323
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>110.650</u>	<u>130.721</u>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Overført resultat .....		110.650	130.721
		<u>110.650</u>	<u>130.721</u>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12-2017</b>	<b>31/12-2016</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	6	3.930.192	3.930.192
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	7	0	8.727.798
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>3.930.192</b>	<b>12.657.990</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>3.930.192</b>	<b>12.657.990</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	7	32.561.111	19.750.654
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>		<b>32.561.111</b>	<b>19.750.654</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>		<b>854</b>	<b>646.653</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>32.561.965</b>	<b>20.397.307</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>36.492.157</b>	<b>33.055.297</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Aktiekapital .....		15.300.000	15.300.000
Overført resultat .....		715.553	604.903
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>8</b>	<b>16.015.553</b>	<b>15.904.903</b>
Valutalån .....		0	8.727.798
Gældsbreve, kapitalejere .....		0	3.000.000
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>11.727.798</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	9	15.108.806	579.883
Bankgæld .....		3.643.091	3.784.818
Selskabsskat .....		11.633	25.808
Anden gæld .....		1.713.074	1.032.087
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>20.476.604</b>	<b>5.422.596</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>20.476.604</b>	<b>17.150.394</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>36.492.157</b>	<b>33.055.297</b>
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. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der 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 nettolejen gange faktor. Nettolejen er opgjort som forventede nettoleje ved fuld udlejning. Selskabet har i januar 2018 fået en ekstern vurdering af ejendommene, hvor værdien svarer til ca. 19 gange nettolejen. Det er ledelsens skøn, at den anvendte metode til 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.

### **Note 2 - Personaleomkostninger**

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

**NOTER - fortsat**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 3 - Finansielle indtægter</u></b>		
Finansielle indtægter, øvrige .....	25.784	28
Mellemregning med tilknyttede virksomheder .....	1.180.163	1.246.876
	<u>1.205.947</u>	<u>1.246.904</u>

**Note 4 - Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, øvrige .....	602.323	703.858
Gæld til kapitalejere .....	187.365	105.000
	<u>789.688</u>	<u>808.858</u>

**Note 5 - Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat .....	31.633	37.808
Regulering skat tidligere år .....	0	- 485
	<u>31.633</u>	<u>37.323</u>

	<b>31/12-2017</b>	<b>31/12-2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 6 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u></b>		
	Selskabs	Stemme- og
<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Kapital</u>
	Stemme- og	Stemme- og
	ejerandel	ejerandel
I GR Immobilien- und	Castrop-Rauxel	Euro 25.000
Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH	100%	100%
Anskaffelsessum 1. januar .....	3.930.192	3.930.192
Anskaffelsessum 31. december .....	3.930.192	3.930.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december .....	<u>3.930.192</u>	<u>3.930.192</u>

Resultatet for 2017 er et underskud på T.euro 461. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er negativ med T.euro 1.345. Årets resultat er negativt påvirket af afskrivninger på investeringsejendomme med T.euro 180. Selskabet har fået en ekstern vurdering af ejendommene der overstiger den bogførte værdi med ca. euro 7,5 mio.

**NOTER - fortsat**

<b><u>Note 7 - Mellemregning med</u></b>	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<b><u>tilknyttede virksomheder</u></b>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Valutalån .....	8.740.312	0	0
Valutakassekredit .....	3.642.993	0	0
Løbende mellemregning .....	20.177.806	0	0
	<u>32.561.111</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Note 8 - Egenkapital**

Aktiekapital primo/ultimo .....	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	604.903	474.182
Overført af årets resultat .....	<u>110.650</u>	<u>130.721</u>
Overført til næste år .....	<u>715.553</u>	<u>604.903</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u><u>16.015.553</u></u>	<u><u>15.904.903</u></u>

<b><u>Note 9 - Gældsforpligtelser</u></b>	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Valutalån .....	8.740.547	0	0
Gældsbreve, kapitalejere .....	6.368.259	0	0
	<u>15.108.806</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Note 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 12.384 er der givet sikkerhed i datterselskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.euro 9.790, for indtil 2,175 mio. euro.

**Note 11 - Kontraktlige forpligtelser**

Der er indgået selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 208.