

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 0679 01

BHA STATSAUDRISERET 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 2015

(8. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016 

dirigent: Morten Coster Oddershede

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 – 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter	9 – 11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

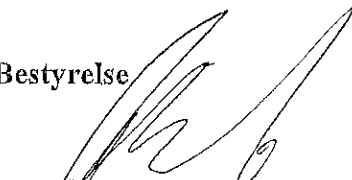
København, den 11. maj 2016

Direktion




Morten Coster Oddershede

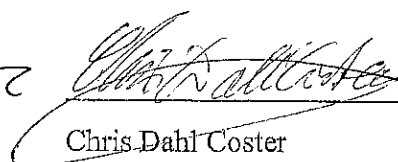
Bestyrelse



Preben Kristensen



Anders Sørensen



Chris Dahl Coster

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Estate Düsseldorf I A/S****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Düsseldorf I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

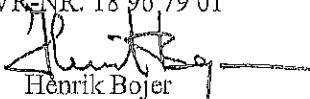
Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 11. maj 2016
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-NR. 18 96 79 01


Henrik Bojer

statsautoriseret revisor
INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DPK INTERNATIONAL

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

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 2015 været meget begrænset, da alle aktiviteterne ligger i datterselskabet IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH, Tyskland.

Udlejningsaktiviteterne i datterselskabet forløber planmæssigt og forventningerne til 2016 er positive.

Egenkapitalen i datterselskabet er pr. 31. december negativ med t.euro 848 (t.DKK 6.328). 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. 13.082 højere end de bogførte værdier. Den regulerede egenkapital udgør således ca. t.kr. 6.754, hvilket er t.kr. 2.824 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. 5,73 % (2014 6,01 %). I forhold til den bogførte værdi udgør afkastet ca. 6,72 % (2014 7,11 %).

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

For 2016 vil der fortsat være fokus på styrkelse af selskabets aktiviteter. Forventningerne er en fortsat god og stabil indtjening gennem en positiv udvikling af ejendommens drift. På denne baggrund forventes der et positivt resultat for det kommende år.

Kapitalforhold

Budgettet for 2016 viser, at der for det kommende vil blive påkrævet, at selskabets kapitalejere stiller yderligere kapital til rådighed, medmindre kreditfaciliteterne kan forøges. 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 en mindre klasse B virksomhed.

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 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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		226.443	245.716
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-226.443	-245.716
Finansielle indtægter	3	1.295.822	1.272.936
Finansielle omkostninger	4	797.443	891.655
RESULTAT FØR SKAT		271.936	135.565
Skat af årets resultat	5	66.321	33.328
ÅRETS RESULTAT		205.615	102.237

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		205.615	102.237
		<u>205.615</u>	<u>102.237</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12-2015 kr.	31/12-2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	3.930.192	3.930.192
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7	13.163.717	13.783.071
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.093.909	17.713.263
ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.093.909	17.713.263
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	7	15.425.063	14.831.494
Periodeafgrænsningsposter		10.528	0
TILGODEHAVENDER I ALT		15.435.591	14.831.494
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.217	94.964
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		15.436.808	14.926.458
AKTIVER I ALT		32.530.717	32.639.721
<u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		15.300.000	15.300.000
Overført resultat		474.182	268.567
EGENKAPITAL I ALT	8	15.774.182	15.568.567
Valutalån		9.343.050	9.996.755
Gældsbreve, kapitalejere		1.500.000	2.250.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	9	10.843.050	12.246.755
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.332.075	387.067
Bankgæld		3.820.667	3.786.316
Selskabsskat		56.321	68.899
Anden gæld		704.422	582.117
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		5.913.485	4.824.399
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		16.756.535	17.071.154
PASSIVER I ALT		32.530.717	32.639.721
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Kontraktlige forpligtelser	INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL		

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. 5,73 %. 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 og vil påvirke værdien af kapitalandelen i samme op- og 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 2016 viser, at der for det kommende år vil blive påkrævet, at selskabets kapitalejere stiller yderligere kapital til rådighed, medmindre kreditfaciliteterne kan forøges.

NOTER - fortsat

	2015	2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 2 - Personaleomkostninger</u>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<u>Note 3 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige	36.087	69
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	<u>1.259.735</u>	<u>1.272.867</u>
	<u>1.295.822</u>	<u>1.272.936</u>
<u>Note 4 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	707.443	801.655
Gæld til kapitalejere	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<u>797.443</u>	<u>891.655</u>
<u>Note 5 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	66.321	34.540
Regulering skat tidligere år	<u>0</u>	<u>- 1.212</u>
	<u>66.321</u>	<u>33.328</u>
	31/12-2015	31/12-2014
<u>Note 6 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>		
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Navn:	Selskabs <u>Hjemsted Kapital</u>	Stemme- og <u>ejerandel</u>
IGR Immobilien- und Grundbesitzverwaltung Rhein Ruhr Zweite GmbH	Castrop-Rauxel Euro 25.000	Stemme- og <u>ejerandel</u> 100% 100%
Anskaffelsessum 1. januar	<u>3.930.192</u>	<u>3.930.192</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>3.930.192</u>	<u>3.930.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.930.192</u>	<u>3.930.192</u>

Resultatet for 2015 har udgjort T.euro - 63. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 er negativ med T.euro 848. Årets resultat er negativt påvirket af afskrivninger på investeringsejendomme med T.euro 180.

NOTER - fortsat

<u>Note 7 - Mellemregning med</u>	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<u>tilknyttede virksomheder</u>	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Valutalån	582.075	2.328.300	7.014.750
Valutakassekredit	0	0	3.820.667
Løbende mellemregning	14.842.988	0	0
	<u>15.425.063</u>	<u>2.328.300</u>	<u>10.835.417</u>

Note 8 - Egenkapital

Aktiekapital primo/ultimo	<u>15.300.000</u>	<u>15.300.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	268.567	166.330
Overført af årets resultat	205.615	102.237
Overført til næste år	<u>474.182</u>	<u>268.567</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>15.774.182</u>	<u>15.568.567</u>

<u>Note 9 - Gældsforpligtelser</u>	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Valutalån	582.075	2.328.300	7.014.750
Gældsbreve, kapitalejere	<u>750.000</u>	<u>1.500.000</u>	0
	<u>1.332.075</u>	<u>3.828.300</u>	<u>7.014.750</u>

Note 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 13.746 er der givet sikkerhed i selskabets datterselskabs ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.euro 10.150, for indtil 2,2 mio. euro.

Note 11 - Kontraktlige forpligtelser

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