



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HORTENSIENPLATZ APS**

**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM.,  
TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2016**

---

**John Skibsted**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hortensienplatz ApS c/o JS Ejendomsformidling & Adm. Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 31 08 53 22 Stiftet: 7. december 2007 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Løfgren Ellegaard Bo Jesbjerg Gleerup Jakob Fuhr Hansen
<b>Direktion</b>	John Skibsted
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Hortensienplatz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30. marts 2016

Direktion

---

John Skibsted

Bestyrelse

---

Jesper Løfgren Ellegaard

---

Bo Jesbjerg Gleerup

---

Jakob Fuhr Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Hortensienplatz ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hortensienplatz ApS 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.

#### 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.

Randers, den 30. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i, administrere og sælge ejerlejligheder i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har i regnskabsåret bestået i udlejning og salg af ejerlejligheder. Selskabets ejendomsportefølje består af 10 ejerlejligheder. Der er ikke solgt lejligheder i regnskabsåret 2015.

Selskabets samlede resultat er tilfredsstillende.

Selskabets ejerlejligheder er optaget til anskaffelsessummen svarende til 1.245 Euro pr. m<sup>2</sup>. Selskabet fastholder sin værdiansættelse, da man nok har solgt en lejlighed med gevinst, men selskabet har ikke fuld indsigt i de enkelte lejligheders stand.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Resultatet forventes fortsat positiv gennem den daglige drift af lejlighederne samt gevinster ved salg af lejligheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hortensienplatz ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, ejendomme, administration, tab på debitorer mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld til kreditinstitutter, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 EUR	2014 EUR
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>12.137</b>	<b>173.377</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.606	-3.606
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.531</b>	<b>169.771</b>
Andre finansielle indtægter.....		24.763	0
Andre finansielle omkostninger.....		-32.825	-125.036
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>469</b>	<b>44.735</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>469</b>	<b>44.735</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		469	44.735
<b>I ALT</b> .....		<b>469</b>	<b>44.735</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 EUR	2014 EUR
Grunde og bygninger.....		845.363	848.969
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>845.363</b>	<b>848.969</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>845.363</b>	<b>848.969</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.515	146.702
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.515</b>	<b>146.702</b>
Likvider.....		219	125.367
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.734</b>	<b>272.069</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>851.097</b>	<b>1.121.038</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		242.854	242.854
Overført overskud.....		304.885	304.416
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>547.739</b>	<b>547.270</b>
Banklån.....		93.007	342.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>93.007</b>	<b>342.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.933	11.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.487	6.276
Anden gæld.....		188.931	213.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>210.351</b>	<b>231.768</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>303.358</b>	<b>573.768</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>851.097</b>	<b>1.121.038</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

