
City Ejendomme Tyskland 1 A/S

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 49 05 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/4 2016

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for City Ejendomme Tyskland 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 29. april 2016

Direktion

Michael Brask-Nielsen

Bestyrelse

Hugo Thomsen

Michael Brask-Nielsen

Ellinor Brask-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i City Ejendomme Tyskland 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for City Ejendomme Tyskland 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Skive, den 29. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

City Ejendomme Tyskland 1 A/S
c/o Access Invest A/S
Østerbro 7
7800 Skive

Telefon: 96 85 61 00
Telefax: 96 95 61 00
E-mail: info@accessinvest.dk

CVR-nr.: 31 49 05 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Hugo Thomsen
Michael Brask-Nielsen
Ellinor Brask-Nielsen

Direktion

Michael Brask-Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab i overensstemmelse med
Årsregnskabslovens § 110 .

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har ingen aktiviteter bortset fra at være holdingselskab for de 100% ejede datterselskaber Ejendommen Göttingen ApS og Ejendommen Wuppertal ApS.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på EUR 163.486, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på EUR 2.697.660.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Bruttofortjeneste		0	0
Administrationsomkostninger		-9.808	-6.080
Resultat af ordinær primær drift		-9.808	-6.080
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	141.654	164.763
Finansielle indtægter	2	47.892	48.542
Finansielle omkostninger	3	-10.095	-12.814
Resultat før skat		169.643	194.411
Skat af årets resultat	4	-6.157	-6.523
Årets resultat		163.486	187.888

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	90.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	51.654	164.763
Overført resultat	21.832	23.125
	163.486	187.888

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	1.013.384	961.730
Finansielle anlægsaktiver		1.013.384	961.730
Anlægsaktiver		1.013.384	961.730
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.873.241	1.751.391
Udskudt skatteaktiv		9.082	15.239
Tilgodehavender		1.882.323	1.766.630
Likvide beholdninger		0	82.571
Omsætningsaktiver		1.882.323	1.849.201
Aktiver		2.895.707	2.810.931

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Selskabskapital		2.415.913	2.415.913
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		308.572	256.918
Overført resultat		-26.825	-48.657
Egenkapital	6	2.697.660	2.624.174
Gæld til associerede virksomheder		100.349	141.576
Langfristede gældsforpligtelser	7	100.349	141.576
Kreditinstitutter		53.225	0
Gæld til associerede virksomheder	7	41.234	43.146
Anden gæld		3.239	2.035
Kortfristede gældsforpligtelser		97.698	45.181
Gældsforpligtelser		198.047	186.757
Passiver		2.895.707	2.810.931

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	EUR	EUR
1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	<u>141.654</u>	<u>164.763</u>
	<u>141.654</u>	<u>164.763</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>47.892</u>	<u>48.542</u>
	<u>47.892</u>	<u>48.542</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	9.768	12.024
Andre finansielle omkostninger	<u>327</u>	<u>790</u>
	<u>10.095</u>	<u>12.814</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>6.157</u>	<u>6.523</u>
	<u>6.157</u>	<u>6.523</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 EUR	2014 EUR
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	704.812	704.812
Kostpris 31. december	704.812	704.812
Værdireguleringer 1. januar	256.918	92.155
Årets resultat	141.654	164.763
Udbytte til moderselskabet	-90.000	0
Værdireguleringer 31. december	308.572	256.918
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.013.384	961.730

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendommen Göttingen ApS	Skive	TDKK 500	100%
Ejendommen Wuppertal ApS	Skive	TDKK 500	100%

6 Egenkapital

	Selskabskapital EUR	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital 1. januar	2.415.913	256.918	-48.657	2.624.174
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-90.000	-90.000
Årets resultat	0	51.654	111.832	163.486
Egenkapital 31. december	2.415.913	308.572	-26.825	2.697.660

Selskabskapitalen består af 3.600 aktier à nominelt EUR 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	EUR	EUR
Gæld til associerede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	100.349	141.576
Langfristet del	<u>100.349</u>	<u>141.576</u>
Inden for 1 år	41.227	38.832
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	<u>7</u>	<u>4.314</u>
Kortfristet del	<u>41.234</u>	<u>43.146</u>
	<u>141.583</u>	<u>184.722</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for City Ejendomme Tyskland 1 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i EUR.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til EUR 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.