
City Ejendomme Tyskland 1 A/S

c/o Access Invest A/S, Asylgade 1 U, 7800 Skive

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 31 49 05 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/5 2019

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21. maj 2019

Direktion

Michael Brask-Nielsen

Bestyrelse

Hugo Thomsen

Michael Brask-Nielsen

Ellinor Brask-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i City Ejendomme Tyskland 1 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for City Ejendomme Tyskland 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skive, den 21. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

mne26804

Selskabsoplysninger

Selskabet

City Ejendomme Tyskland 1 A/S
c/o Access Invest A/S
Asylgade 1 U
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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Administrationsomkostninger		-4.558	-6.716
Resultat af ordinær primær drift		-4.558	-6.716
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	194.078	173.893
Finansielle indtægter	3	48.901	49.771
Finansielle omkostninger		-2.074	-5.815
Resultat før skat		236.347	211.133
Skat af årets resultat	4	-9.284	-8.186
Årets resultat		227.063	202.947

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	267.834	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-73.756	173.893
Overført resultat	32.985	29.054
	227.063	202.947

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	1.314.832	1.120.754
Finansielle anlægsaktiver		1.314.832	1.120.754
Anlægsaktiver		1.314.832	1.120.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.792.122	1.806.527
Tilgodehavender		1.792.122	1.806.527
Likvide beholdninger		5.942	2.065
Omsætningsaktiver		1.798.064	1.808.592
Aktiver		3.112.896	2.929.346

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Selskabskapital		2.415.913	2.415.913
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		342.186	415.942
Overført resultat		65.620	32.635
Foreslået udbytte for regnskabsåret		267.834	0
Egenkapital	6	3.091.553	2.864.490
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.111
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	10.111
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	10.059	46.475
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		9.284	6.270
Anden gæld		2.000	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser		21.343	54.745
Gældsforpligtelser		21.343	64.856
Passiver		3.112.896	2.929.346
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	194.078	173.893
	<u>194.078</u>	<u>173.893</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	48.901	49.771
	<u>48.901</u>	<u>49.771</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.284	6.270
Årets udskudte skat	0	1.916
	<u>9.284</u>	<u>8.186</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 EUR	2017 EUR
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	704.812	704.812
Kostpris 31. december	704.812	704.812
Værdireguleringer 1. januar	415.942	247.049
Årets resultat	194.078	173.893
Udbytte til moderselskabet	0	-5.000
Værdireguleringer 31. december	610.020	415.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.314.832	1.120.754

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendommen Göttingen ApS	Skive	EUR 67.121	100%
Ejendommen Wuppertal ApS	Skive	EUR 67.121	100%

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital EUR	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode EUR	Overført resultat EUR	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret EUR	I alt EUR
Egenkapital 1. januar	2.415.913	415.942	32.635	0	2.864.490
Årets resultat	0	-73.756	32.985	267.834	227.063
Egenkapital 31. december	2.415.913	342.186	65.620	267.834	3.091.553

Selskabskapitalen består af 3.600 aktier à nominelt DKK 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>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	0	10.111
Langfristet del	<u>0</u>	<u>10.111</u>
Inden for 1 år	10.052	46.468
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>7</u>	<u>7</u>
Kortfristet del	<u>10.059</u>	<u>46.475</u>
	<u>10.059</u>	<u>56.586</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for City Ejendomme Tyskland 1 A/S for 2018 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.

Årsregnskab for 2018 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 provenuets 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.