

Tyskland Ejendomme 2 ApS

CVR-nr. 31874386

Østergade 22, 4.

1100 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Christian Dybkjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Tyskland Ejendomme 2 ApS
Østergade 22, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 31874386
Stiftet: 03.12.2008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Pitzner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Tyskland Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2016

Direktion

Morten Pitzner
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tyskland Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tyskland Ejendomme 2 ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 Tyskland Ejendomme 2 ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 09.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed inden for fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år realiseret et underskud på 19 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrative omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Pitzner Gruppen Holding A/S (administrationsselskab) og flere tilknyttede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(9.375)	(13.751)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(11.691)	(2.816)
Andre finansielle omkostninger		(6)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(21.072)	(16.567)
Skat af ordinært resultat		2.305	3.369
Årets resultat		(18.767)	(13.198)
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(11.691)	(2.816)
Overført resultat		(7.076)	(10.382)
		(18.767)	(13.198)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		828.523	838.086
Finansielle anlægsaktiver	1	<u>828.523</u>	<u>838.086</u>
Anlægsaktiver		<u>828.523</u>	<u>838.086</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		600.861	607.735
Tilgodehavende selskabsskat		5.674	3.369
Tilgodehavender		<u>606.535</u>	<u>611.104</u>
Likvide beholdninger		<u>1.901</u>	<u>1.908</u>
Omsætningsaktiver		<u>608.436</u>	<u>613.012</u>
Aktiver		<u><u>1.436.959</u></u>	<u><u>1.451.098</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		517.400	663.210
Overført overskud eller underskud		0	(129.171)
Egenkapital		<u>642.400</u>	<u>659.039</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		785.184	785.184
Anden gæld		9.375	6.875
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>794.559</u>	<u>792.059</u>
Gældsforpligtelser		<u>794.559</u>	<u>792.059</u>
Passiver		<u><u>1.436.959</u></u>	<u><u>1.451.098</u></u>
Eventualforpligtelser	2		
Koncernforhold	3		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	663.210	(129.171)	659.039
Valutakursreguleringer	0	2.128	0	2.128
Overført til dækning af tab	0	(136.247)	136.247	0
Årets resultat	0	(11.691)	(7.076)	(18.767)
Egenkapital ultimo	125.000	517.400	0	642.400

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
1. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	174.876
Kostpris ultimo	174.876
Opskrivninger primo	663.210
Valutakursreguleringer	2.128
Andel af årets resultat	(11.691)
Opskrivninger ultimo	653.647
Regnskabsmæssig værdi ultimo	828.523

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> %
Dattervirksomheder:			
Elßholzstraße 11 Immobilien GmbH	Berlin	GmbH	94,00

2. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pitzner Gruppen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

3. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Axel Pitzner Fonden, København