



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

4T EJENDOMSINVEST TYSKLAND APS
HACK KAMPMANNS PLADS 1-3, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2016

Erling Lauridsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	4T Ejendomsinvest Tyskland ApS Hack Kampmanns Plads 1-3 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 32 45 18 45 Stiftet: 10. september 2009 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Tækker
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for 4T Ejendomsinvest Tyskland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juni 2016

Direktion

Jørn Tækker

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i 4T Ejendomsinvest Tyskland ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for 4T Ejendomsinvest Tyskland 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "usikkerhed ved indregning og måling", som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 8. juni 2016

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

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udvikle fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed. Selskabets ejendomsportefølje består af 2 ejerlejligheder i Tyskland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomme er fastlagt på basis af en beregnet markedsværdi ud fra en vurderet kvm. pris. Fastsættelse af kvm. prisen er forbundet med usikkerhed da denne er afhængig af bl.a. investors afkastkrav. Hvis investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Det er ledelsens vurdering, at der grundet ovenstående fortsat kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 4T Ejendomsinvest Tyskland 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 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-2.444	35.126
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		581.291	0
DRIFTSRESULTAT		578.847	35.126
Andre finansielle indtægter.....	1	107	0
Andre finansielle omkostninger.....		-73.808	-35.271
RESULTAT FØR SKAT		505.146	-145
Skat af årets resultat.....	2	-2.365	0
ÅRETS RESULTAT		502.781	-145
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		502.781	-145
I ALT		502.781	-145

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		2.340.000	811.069
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.340.000	811.069
ANLÆGSAKTIVER.....		2.340.000	811.069
Likvide beholdninger.....		20.529	72.604
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.529	72.604
AKTIVER.....		2.360.529	883.673
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		502.574	-207
EGENKAPITAL.....	4	627.574	124.793
Anden gæld.....		938.700	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	938.700	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		7.285	7.263
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		905	0
Anden gæld.....		786.065	751.617
Kortfristede gældsforpligtelser.....		794.255	758.880
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.732.955	758.880
PASSIVER.....		2.360.529	883.673
Eventualposter mv.	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter				
Tilknyttede virksomheder.....	107	0	1	
	107	0		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.365	0	2	
	2.365	0		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		811.069		
Tilgang.....		947.640		
Kostpris 31. december 2015.....		1.758.709		
Årets opskrivninger		581.291		
Opskrivninger 31. december 2015.....		581.291		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		2.340.000		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-207	124.793	
Forslag til årets resultatdisponering.....		502.781	502.781	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	502.574	627.574	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld.....	0	938.700	0	0
	0	938.700	0	0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Maria Invest Holding ApS og søstervirksomhederne Maria Invest ApS og Ejendomsinvest 10-10-2012 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Maria Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Værdien af selskabets ejendom er fastlagt på basis af en beregnet markedsværdi ud fra en vurderet kvm. pris. Fastsættelse af kvm. prisen er forbundet med usikkerhed da denne er afhængig af bl.a investors afkastkrav. Hvis investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendom.

Det er ledelsens vurdering, at der grundet ovenstående fortsat kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforshold er forsvarlig.