



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Borsenbruecke Hamburg ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 29 24 63 00
008637 / CW

Indhold

| | |
|--------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Borsenbruecke Hamburg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Selskabet og tilknyttede virksomheder er hos enkelte danske banker blevet mødt med ikke-markedsmæssige rentevilkår, hvorved renteopkrævninger ikke har kunnet betjenes fuldt ud via normal drift. Vilkår i bankengagementerne betragtes af den grund som ikke-opfyldte. Der pågår for tiden forhandlinger om indgåelse af en bankaftale, der forventeligt vil indebære realisation af aktiver med henblik på nedbringelse af bankengagementer samt nedbringelse af renter til niveauer, der muliggør balance i finansieringen fremadrettet. Ledelsen har i forventning om indgåelse af bankaftale lagt fortsat drift-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 17. juni 2013
Direktion:

Olaf Sønnichsen

Kim-Olaf Sønnichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Borsenbruecke Hamburg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Borsenbruecke Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet og tilknyttede virksomheder forhandler med kreditinstitutter om indgåelse af bankaftale. Afhængig af forhandlingernes udfald, er der usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Skal investeringsejendommene realiseres i et forceret salg, vil det med stor sandsynlighed indebære lavere værdier end de i regnskabet indregnede, ligesom det indregnede udskudte skatteaktiv samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ikke vil kunne tillægges fuld værdi. Årsregnskabet indeholder ikke fyldestgørende oplysninger om disse forhold.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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. Ledelsesberetningen indeholder ikke en beskrivelse af usikkerhed vedrørende fortsat drift samt konsekvenser for måling af aktiver, som anført under afsnittet "Forbehold" ovenfor. Bortset herfra er det vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.



Den uafhængige revisors erklæringer

Aabenraa, den 17. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jon Midtgaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Borsenbruecke Hamburg ApS
Jernbanegade 38, 1.sal
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 29 24 63 00
Stiftet: 26. juni 2003
Hjemstedskommune: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Olaf Sønnichsen
Kim-Olaf Sønnichsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. juni 2013 på selskabets adresse.
Dirigent: Olaf Sønnichsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af ejendomme. Ejendommene er beliggende i Hamburg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten målt til 7.340 tEUR.

Investeringsejendomme er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Under de nuværende markedsforhold er der forøget usikkerhed ved vurdering af afkastprocenten. Den gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 5,2 %.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på - 96 tEUR i regnskabsåret.

I årets underskud er indeholdt tab på finansielle instrumenter med - 256 tEUR.

Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter anvendt til sikring af renterisikoen er indregnet direkte på egenkapitalen med - 53 tEUR.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borsenbruecke Hamburg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i EUR.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

modtaget. Nettoomsætningen opgøres ekskl. moms og med fradrag af rabatter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i Sønnichsen-koncernen.

Det ultimative moderselskab Sønnichsen Group ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. De herved opståede reguleringer føres i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under særskilt post.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra pengeinstitutter.

Finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til det ved låneoptagelsen modtagne provenu. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, til dagsværdi tilsvarende målingen af investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser".

Andre finansielle forpligtelser, herunder driftskreditter, leverandørgæld, deposita, anden gæld m.v., måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| | Note | 2012 | 2011 |
|--|------|----------|------|
| | | EUR | tEUR |
| Nettoomsætning | | 394.121 | 402 |
| Andre eksterne omkostninger | | -63.470 | -31 |
| Bruttoresultat | | 330.651 | 371 |
| Finansielle indtægter | | 3 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -487.068 | -513 |
| Ordinært resultat før skat | | -156.414 | -142 |
| Skat af årets resultat | | 60.537 | 39 |
| Årets resultat | | -95.877 | -103 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -95.877 | -103 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| | Note | 2012 | 2011 |
|--|------|------------------|--------------|
| | | EUR | tEUR |
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>7.340.000</u> | <u>7.340</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>7.340.000</u> | <u>7.340</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 6.296 | 6 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.518 | 23 |
| Andre tilgodehavender | | 17.117 | 8 |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>300.937</u> | <u>223</u> |
| | | <u>331.868</u> | <u>260</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.289</u> | <u>9</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>334.157</u> | <u>269</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>7.674.157</u> | <u>7.609</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| | Note | 2012 | 2011 |
|--|------|------------------|--------------|
| | | EUR | tEUR |
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | | | |
| Anpartskapital | 3 | 16.763 | 17 |
| Overført resultat | | -346.101 | -197 |
| Egenkapital i alt | | <u>-329.338</u> | <u>-180</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kreditinstitutter | 4 | 0 | 1.685 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kreditinstitutter | | 6.500.808 | 4.848 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 479.568 | 317 |
| Anden gæld | 5 | 1.023.119 | 939 |
| | | <u>8.003.495</u> | <u>6.104</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>8.003.495</u> | <u>7.789</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>7.674.157</u> | <u>7.609</u> |
| | | | |
| Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| m.v. | 6 | | |
| Ejerforhold | 7 | | |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætninger kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Måling af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er målt til 7.340 tEUR., baseret på en gennemsnitlig afkastprocent på 5,2% (2011: 5,2 %).

Investeringsejendomme er vurderet til den aktuelle dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Driftsafkastet er baseret på følgende hovedelementer: Leje for det kommende år fratrukket omkostninger til vedligehold, administration og driftsomkostninger. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed, erfaringer fra køb og salg af ejendomme m.v. Endvidere søges afkastprocenten løbende understøttet af eksterne vurderinger.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5,2 %, som ovenfor anført. Under de nuværende markedsforhold er der forøget usikkerhed ved vurdering af afkastprocenten.

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------|----------------|-------------|
| | EUR | tEUR |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 21.458 | 15 |
| Renter kreditinstitutter | 209.617 | 282 |
| Finansielle instrumenter | <u>255.993</u> | <u>216</u> |
| | <u>487.068</u> | <u>513</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Egenkapital

| EUR | Anparts- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2012 | 16.763 | -196.979 | -180.216 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | -95.877 | -95.877 |
| Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi | 0 | -53.245 | -53.245 |
| Egenkapital 31. december 2012 | 16.763 | -346.101 | -329.338 |

Anpartskapitalen er fordelt ligeligt på 125 anparter, og ingen anparter har særlige rettigheder.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 2.229 tEUR efter 5 år, ud fra de nugældende kendte forhold.

5 Anden gæld

Negativ dagsværdi af finansielle instrumenter indgår med - 1.005 tEUR (2011: - 934 tEUR).

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.274 tEUR, er der givet pant på 4.500 tEUR i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 7.340 tEUR. Herudover har selskabet afgivet transport i huslejeindtægter og -konto samt transport i ejendommens forsikringer, dækkende brand-, vand- og stormskade.

Selskabet har udstedt pantebrev på 1.950 tEUR, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet kautionerer for tilknyttede selskabers mellemværende med kreditinstitutter.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Sønnichsen Ejendomme A/S
 Jernbanegade 38,1
 6400 Sønderborg