



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibbroen 16
6200 Aabenraa

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

Borsenbruecke Hamburg ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 4. juni _____ 20__14__

_____ Kim-Olaf Sønnichsen _____

dirigent

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 2013 for Borsenbruecke Hamburg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønnichsen koncernens engagement med en række danske bankforbindelser er i forbindelse med finanskrisen kommet i misligholdelse, bl.a. som følge af kraftigt stigende rentemarginaler samt negativ udvikling i indgåede SWAP's. Efter et forhandlingsforløb er der primo 2014 indgået en bankaftale med kredsen af danske banker. På baggrund heraf er det vores opfattelse, at Sønnichsen koncernen og selskabet vil have likviditetsmæssig dækning til at udøve de forventede aktiviteter for 2014. Årsregnskabet for 2013 aflægges derfor ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 4. juni 2014

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 2013. 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1 under afsnittet "Likviditet - fortsat drift", hvori ledelsen redegør for den indgåede bankaftale. På baggrund heraf, er det ledelsens opfattelse at selskabet vil have likviditetsmæssig dækning til at udøve de forventede aktiviteter for 2014 og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Endvidere skal vi fremhæve, at der under de nuværende markedsforhold er forøget usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme, ligesom et eventuelt forceret salg vil kunne medføre væsentligt reducerede værdier i forhold til de indregnede dagsværdier af investeringsejendomme. Vi henviser til omtale i note 1 under afsnittet "Måling af investeringsejendomme".

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.

Aabenraa, den 4. juni 2014

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 4. juni 2014 på selskabets adresse.

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

Vedrørende selskabets likviditetsforhold samt måling af investeringsejendomme til dagsværdi henvises til omtalen i note 1 "Regnskabsmæssige skøn og vurderinger".

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på - 1.036 tEUR i regnskabsåret.

I resultatet er indeholdt en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -440 tEUR, idet selskabets investeringsejendom er reguleret til dagsværdi pr. 31. december 2013 på 6.900 tEUR mod 7.340 tEUR sidste år.

Finansielle instrumenter indgår i resultatet med - 288 tEUR, mens dagsværdiregulering af finansielle instrumenter anvendt til sikring af renterisikoen er indregnet direkte på egenkapitalen med 234 tEUR.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borsenbruecke Hamburg ApS for 2013 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 salgsmarkedsomkostninger 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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
		EUR	tEUR
Nettoomsætning		378.604	394
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser		-440.000	0
Andre eksterne omkostninger		-59.230	-63
Bruttoresultat		-120.626	331
Finansielle indtægter		294	0
Finansielle omkostninger	2	-697.151	-487
Ordinært resultat før skat		-817.483	-156
Skat af årets resultat		-218.198	60
Årets resultat		<u>-1.035.681</u>	<u>-96</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.035.681</u>	<u>-96</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
		EUR	tEUR
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	1	6.900.000	7.340
Anlægsaktiver i alt		<u>6.900.000</u>	<u>7.340</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.177	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.640	8
Andre tilgodehavender		4.357	17
Udskudt skatteaktiv		0	301
		<u>15.174</u>	<u>332</u>
Likvide beholdninger		<u>3.353</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>18.527</u>	<u>334</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.918.527</u>	<u>7.674</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
		EUR	tEUR
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	3	16.763	17
Overført resultat		-1.147.317	-346
Egenkapital i alt		<u>-1.130.554</u>	<u>-329</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		6.710.911	6.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.629	479
Anden gæld	4	701.541	1.023
		<u>8.049.081</u>	<u>8.003</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.918.527</u>	<u>7.674</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	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.

Likviditetsforhold - fortsat drift

Selskabet indgår i Sønnichsen koncernen, med Sønnichsen Group ApS som ultimativt moderselskab. Selskabet kautionerer for koncernselskabers gæld til kreditinstitutter og er afhængig af koncernens fortsatte drift.

Sønnichsen koncernens engagement med en række danske bankforbindelser er i forbindelse med finanskrisen kommet i misligholdelse, bl.a. som følge af kraftigt stigende rentemarginaler samt negativ udvikling i indgåede SWAP's. Dette skabte en forøget risiko for koncernens fremtidige likviditet og deraf afledt usikkerhed om fortsat drift.

Efter et forhandlingsforløb er der primo 2014 indgået en bankaftale med kredsen af danske banker, hvis overordnede indhold er, at en række ejendomme sælges i et kontrolleret forløb. Bankaftalen tager sit udgangspunkt i, at den daglige ledelse skal medvirke til salg eller refinansiering af ejendommene.

Den indgåede bankaftale indebærer, at koncernen med virkning fra henholdsvis 1. juni 2013 og 1. oktober 2013 og indtil 31. december 2015 har opnået en reduceret rente samt en afdragsprofil der matcher indtjeningen, med henblik på at søge at sikre, at koncernen får likviditetsmæssig mulighed for at arbejde med frasalg/refinansiering i et kontrolleret forløb.

Bankaftalens rente- og afdragsvilkår indebærer således, at koncernen har mulighed for likviditetsmæssig balance i perioden frem til bankaftalens udløb den 31. december 2015.

På baggrund af den indgåede bankaftale, er det ledelsens opfattelse at koncernen og selskabet vil have likviditetsmæssig dækning til at udøve de forventede aktiviteter for 2014. Årsregnskabet for 2013 aflægges derfor ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Måling af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er målt til 6.900 tEUR., baseret på en gennemsnitlig afkastprocent på 5,6 % (2012: 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. Under de nuværende markedsforhold er der imidlertid forøget usikkerhed ved vurdering af dagsværdien, ligesom et forceret salg vil kunne medføre væsentligt reducerede dagsværdier i forhold til de indregnede dagsværdier pr. 31. december 2013.

	2013	2012
	EUR	tEUR
2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	8.933	21
Renter kreditinstitutter	399.949	210
Finansielle instrumenter	288.269	256
	<u>697.151</u>	<u>487</u>

3 Egenkapital

EUR	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	16.763	-346.102	-329.339
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.035.681	-1.035.681
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi	0	234.466	234.466
Egenkapital 31. december 2013	<u>16.763</u>	<u>-1.147.317</u>	<u>-1.130.554</u>

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

4 Andre hensatte forpligtelser

Negativ dagsværdi af finansielle instrumenter indgår med - 688 tEUR (2012: -1.005 tEUR).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Lejeforpligtelse

Selskabet har overfor lejer givet investeringstilsagn på 100 tEUR, der af lejer kan anvendes i 2014 til indretning/ombygning af lejemål for selskabets regning.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Sønnichsen-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter m.v. inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 4.485 tEUR, er der givet pant på 4.500 tEUR i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 6.900 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

Kim-Olaf Sønnichsen
Hertug Hans Vej 5A
6400 Sønderborg