

# Borsenbruecke Hamburg ApS

Jernbanegade 38, 1.sal, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 29 24 63 00



## Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. juni 2015

Som dirigent:

.....  
Kim-Olaf Sønnichsen



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	11
Usikkerhed om indregning og måling	11
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Investeringsaktiver	12
Anpartskapital	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13
Nærtstående parter	13

### Oplysninger om selskabet

Navn	Borsenbruecke Hamburg ApS
Adresse, postnr., by	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	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende selskabets likviditetsforhold samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, henvises til omtalen i note 2 og note 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på - 153 tEUR i regnskabsåret.

Finansielle instrumenter indgår i resultatet med - 189 tEUR, mens dagsværdiregulering af finansielle instrumenter anvendt til sikring af renterisikoen er indregnet direkte på egenkapitalen med - 21 tEUR.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet afhændet ejendommen, og selskabet driver herefter ikke længere udlejning af ejendomme. Ejendommen er solgt til bogført værdi pr. 31. december 2014 på 6.900 tEUR.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Borsenbruecke Hamburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 18. juni 2015

Direktionen:

.....  
Olaf Sønnichsen

.....  
Kim-Olaf Sønnichsen

### Til kapitalejerne i Borsenbruecke Hamburg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Borsenbruecke Hamburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for manglende konklusion*

Vi har ikke fået forelagt selskabets bilagsmateriale og har derfor ikke haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte tal. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til resultatopgørelsen, balancen, egenkapitalopgørelsen og noterne.

##### *Manglende konklusion*

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i note 2, 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 2015 og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 2 er den likviditetsmæssige situation efter bankaftalens udløb pr. 31. december 2015 uafklaret.

#### **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. Vi har som følge af det i forbeholdet anførte, ikke kunnet konstatere om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 18. juni 2015  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jon Midtgaard  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning	399.309	378.604
Andre eksterne omkostninger	<u>-163.159</u>	<u>-59.230</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>236.150</b>	<b>319.374</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-440.000</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>236.150</b>	<b>-120.626</b>
Finansielle indtægter	2	294
4 Finansielle omkostninger	<u>-392.886</u>	<u>-697.151</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-156.734</b>	<b>-817.483</b>
5 Skat af årets resultat	<u>3.691</u>	<u>-218.198</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-153.043</u></b>	<b><u>-1.035.681</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-153.043</u>	<u>-1.035.681</u>
	<b><u>-153.043</u></b>	<b><u>-1.035.681</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014 EUR	2013 EUR
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.703	3.177
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.640	7.640
Andre tilgodehavender	120.906	4.359
Periodeafgrænsningsposter	<u>518</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>157.767</u>	<u>15.176</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>3.353</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>157.767</u>	<u>18.529</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.057.767</u></u>	<u><u>6.918.529</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 EUR	2013 EUR
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Anpartskapital	16.763	16.763
Overført resultat	<u>-1.321.497</u>	<u>-1.147.317</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-1.304.734</b></u>	<u><b>-1.130.554</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	7.010.329	6.710.911
Gæld til tilknyttede virksomheder	614.544	636.629
Anden gæld	<u>737.628</u>	<u>701.543</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>8.362.501</b></u>	<u><b>8.049.083</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>8.362.501</b></u>	<u><b>8.049.083</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>7.057.767</b></u></u>	<u><u><b>6.918.529</b></u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

(EUR)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	16.763	-1.147.317	-1.130.554
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-21.137	-21.137
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-153.043	-153.043
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>16.763</u></b>	<b><u>-1.321.497</u></b>	<b><u>-1.304.734</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro, da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i euro.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til euro efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til euro efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter, som primært består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i nettoomsætning såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder driftsomkostninger til udlejning af investeringsejendomme og administration heraf.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## 1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

Selskabet og de danske og udenlandske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske og udenlandske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

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

Finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter, måles ved første indregning til det ved låneoptagelsen modtagne provenu. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til realkredit- og pengeinstitutter til dagsværdi tilsvarende målingen af investeringsejendomme.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## 2. Usikkerhed om going concern

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.

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. Den likviditetsmæssige situation efter bankaftalens udløb er uafklaret.

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 2015. Årsregnskabet for 2014 aflægges derfor ud fra en forudsætning om fortsat drift.

## 3. Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har tilgodehavender hos tilknyttede selskaber med 8 tEUR. Henset til Sønnichsen koncernens finansielle situation med samlede forpligtelser der overstiger aktiver, er der betydelig usikkerhed knyttet til tilknyttede virksomheders betalingsevne.

## Noter

	<u>2014</u> EUR	<u>2013</u> EUR
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	8.933
Renteomkostninger i øvrigt	<u>392.886</u>	<u>688.218</u>
	<u><b>392.886</b></u>	<u><b>697.151</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.493	218.198
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-1.198</u>	<u>0</u>
	<u><b>-3.691</b></u>	<u><b>218.198</b></u>

## 6. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomhedens ejendom er værdiansat til 6.900 tEUR. Ejendommen er solgt efter balancedagen og den bogførte værdi pr. 31. december 2014 modsvarer salgsværdien.

## 7. Anpartskapital

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

## 8. 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 2014 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.

## 9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har overfor lejer givet investeringstilsagn på 100 tEUR, der af lejer kan anvendes til indretning/ombygning af lejemål for selskabets regning, heraf er anvendt 50 tEUR i 2014.

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.

## 10. Nærtstående parter

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

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Sønnichsen Ejendomme A/S	Jernbanegade 38,1 6400 Sønderborg
Kim-Olaf Sønnichsen	Hertug Hans Vej 5A, 6400 Sønderborg