

Pension 1 Tyske Boliger ApS

Lars Nielsens Vej 14

2970 Hørsholm

CVR-nr. 31184681

Årsrapport for 2012

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 28 JUNI 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter.....	13

Pension 1 Tyske Boliger ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Pension 1 Tyske Boliger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. juni 2013

Direktion



Henrik Korsholm Jeppesen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pension 1 Tyske Boliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pension 1 Tyske Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 8 om usikkerhed om going concern idet vi er enige i, at selskabets fortsatte drift er afhængig af, at investorerne er i stand til at foretage indbetalinger i et omfang således, at selskabets forpligtelser overholdes.

Pension 1 Tyske Boliger ApS

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.

Frederiksberg, den 7. juni 2013

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jens Gottlieb

Statsautoriseret revisor

Pension 1 Tyske Boliger ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Pension 1 Tyske Boliger ApS Lars Niensens Vej 14 2970 Hørsholm
CVR-nr.	31184681
Stiftelsesdato	22. januar 2008
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Henrik Korsholm Jeppesen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at besidde aktier i A/S Tyske Metropoler.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

I 2012 er der i A/S Tyske Metropoler gennemført forhøjelse af selskabets kapital. Det har medført, at ejerandelene, ejet af Pension 1 Tyske Boliger ApS, er reduceret fra 10% til 4,8%. Kapitalforhøjelsen er gennemført til kurs 100, hvorved at værdien af aktierne ejet af Pension 1 Tyske Boliger ApS er blevet udvandet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-21.913	-44.507
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		-21.913	-44.507
Finansielle indtægter	2	0	122.500
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.006.366</u>	<u>-672.696</u>
Resultat før skat		-8.028.279	-594.703
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-8.028.279</u>	<u>-594.703</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-8.028.279</u>	<u>-594.703</u>
		<u>-8.028.279</u>	<u>-594.703</u>

Pension 1 Tyske Boliger ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.630.088</u>	<u>12.025.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.630.088</u>	<u>12.025.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.630.088</u>	<u>12.025.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>6.860</u>	<u>6.860</u>
Tilgodehavender		<u>6.860</u>	<u>6.860</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.860</u>	<u>6.860</u>
Aktiver		<u>4.636.948</u>	<u>12.031.860</u>

Pension 1 Tyske Boliger ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	4	1.020.000	1.020.000
Overkurs ved emission	5	0	0
Overført resultat	6	-6.297.003	1.731.276
Egenkapital		-5.277.003	2.751.276
Gæld til banker		0	7.829.071
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	7.829.071
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		8.387.494	500.000
Gæld til banker		7	7
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.750	60.850
Anden gæld		264.566	247.258
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.179.134	643.398
Kortfristede gældsforpligtelser		9.913.951	1.451.513
Gældsforpligtelser		9.913.951	9.280.584
Passiver		4.636.948	12.031.860
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Pension 1 Tyske Boliger ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller til kostprisen, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

2012

2011

1. Personalemkostninger

Der har ikke været nogen ansatte i selskabet, udover direktionen, som ikke har modtaget løn i året.

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

0	122.500
0	122.500

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

8.006.366	672.696
8.006.366	672.696

4. Virksomhedskapital

Saldo primo

1.020.000 1.000.000

Årets tilgang

0 20.000

Saldo ultimo

1.020.000 1.020.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Overkurs ved emission

Årets tilgang

0 1.980.000

Overført til overført resultat

0 -1.980.000

Saldo ultimo

0 0**6. Overført resultat**

Saldo primo

1.731.276 345.979

Årets tilgang

-8.028.279 -594.703

Overført fra overkurs ved emission

0 1.980.000

Saldo ultimo

-6.297.003 1.731.276

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til banker	0	8.387.494	0
	<u>0</u>	<u>8.387.494</u>	<u>0</u>

8. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets aktionærer foretager indbetaling i takt med at selskabets forpligtelser forfalder. Det er ledelsens vurdering, at investorerne er i stand til at imødekomme kravet om indbetaling.

9. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets finansielle anlægsaktiver er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.