

Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS

CVR-nr. 29 80 26 02

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.13

trine stengade
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS
c/o Dansk Financia A/S
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 29 80 26 02
Stiftet: 19. december 2006
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Trine Stengade

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. maj 2013

Direktionen

Trine Stengade

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Wildenbruchplatz ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Rolf Lind

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, eje og drive ejendomme beliggende i Berlin.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på Euro 157.971 mod Euro 72.713 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på Euro 2.333.621.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2012 Euro	2011 Euro
	Lejeindtægter	636.344	589.056
	Andre eksterne omkostninger	-182.354	-233.161
	Bruttofortjeneste	453.990	355.895
	Andre finansielle indtægter	741	405
1	Andre finansielle omkostninger	-255.375	-261.869
	Resultat før skat	199.356	94.431
2	Skat af årets resultat	-41.385	-21.718
	Årets resultat	157.971	72.713
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	157.971	72.713
	I alt	157.971	72.713

Note	31.12.12 Euro	31.12.11 Euro
AKTIVER		
Investeringsejendomme	7.041.920	7.041.920
Materielle anlægsaktiver i alt	7.041.920	7.041.920
Anlægsaktiver i alt	7.041.920	7.041.920
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.504	15.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	116.500	116.500
Andre tilgodehavender	3.649	0
Periodeafgrænsningsposter	13.679	0
Tilgodehavender i alt	149.332	131.930
Likvide beholdninger	193.357	112.865
Omsætningsaktiver i alt	342.689	244.795
Aktiver i alt	7.384.609	7.286.715

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		Euro	Euro
	Selskabskapital	1.800.000	1.800.000
	Overført resultat	533.621	375.650
3	Egenkapital i alt	2.333.621	2.175.650
	Hensættelser til udskudt skat	109.392	68.202
	Hensatte forpligtelser i alt	109.392	68.202
	Gæld til realkreditinstitutter	4.373.255	4.465.266
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.373.255	4.465.266
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	92.011	81.311
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.590	6.010
	Gæld til tilknyttede virksomheder	396.336	417.459
	Anden gæld	55.740	46.171
	Periodeafgrænsningsposter	22.664	26.646
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	568.341	577.597
	Gældsforpligtelser i alt	4.941.596	5.042.863
	Passiver i alt	7.384.609	7.286.715
5	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i euro.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter regnskabsårets opkrævede huslejer.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til drift af ejendomme, administration, gebyrer og revision mv.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

	2012	2011
	Euro	Euro

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	15.566	18.485
Øvrige finansielle omkostninger	239.809	243.384
I alt	255.375	261.869

2. Skatter

Årets aktuelle skat	195	107
Årets udskudte skat	41.190	21.611
I alt	41.385	21.718

3. Egenkapital

Beløb i Euro	Selskabs- kapital	Overført resultat
--------------	----------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11

Saldo pr. 01.01.11	1.800.000	302.937
Forslag til resultatdisponering	0	72.713
Saldo pr. 31.12.11	1.800.000	375.650

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	1.800.000	375.650
Forslag til resultatdisponering	0	157.971
Saldo pr. 31.12.12	1.800.000	533.621

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i Euro	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	92.011	4.038.171	4.465.266	4.546.577

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.EUR 4.465 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 7.042.