

# Dritte Deuge ApS

CVR-nr. 31 27 81 12

## Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.05.13

Anette Grotum Sørensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12
Noter	13 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Dritte Deuge ApS  
c/o Sehested Group A/S  
Wernersvej 1  
2920 Charlottenlund  
Hjemsted: Genfofte  
CVR-nr.: 31 27 81 12  
Stiftet: 27. februar 2008  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anette Grotum Sørensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

FIH erhvervsbank A/S  
Nordea Bank Finland Plc  
FS Property Finance A/S

---

**Modervirksomhed**

---

Investeringselskabet Tyskland A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Dritte Deuge 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.

Charlottenlund, den 17. maj 2013

**Direktionen**

Anette Grotum Sørensen

**Til kapitalejeren i Dritte Deuge ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Dritte Deuge 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.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 afsnittet "Usikkerhed ved indregning og måling". Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af aktiver og passiver er optaget til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtale i ledelsesberetningen og anvendt regnskabspraksis.

## 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 17. maj 2013

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Jensen

Statsaut. revisor

## Hovedaktiviteter

Selskabet investerer i tyske boligejendomme med direkte ejerskab.

## Afviklingsplan

Den 4. juni 2009 indgik Koncernen med Koncernens væsentligste kreditorer en aftale, der indebar, at Koncernen i perioden frem til ultimo juni 2010 fik henstand med betaling af renter og afdrag på gæld samt eventuelle gældsindfrielse. Der blev ultimo juni 2010 indgået en ny aftale til erstatning af den tidligere. Den nye aftale trådte i kraft den 1. juli 2010 og udløb ultimo juni 2011.

Der er forsat nødvendig opbakning fra Koncernens væsentligste kreditorer og det sikrer Koncernens fortsatte drift og skaber baggrund for at reducere tab i forbindelse med realisation af aktiver.

Årsrapporten aflægges således under hensyntagen hertil.

## Anvendt regnskabspraksis

Som konsekvens af at Koncernens egenkapital er tabt og i betydeligt omfang er negativ, samt at en kreditaftale med finansieringsinstitutter søges indgået under forudsætning af, at Koncernens aktiviteter afvikles, er det besluttet at fastholde Koncernens regnskabspraksis til anvendelse af nettorealiseringsværdier.

Under anvendt regnskabspraksis er beskrevet det anvendte indregningsprincip, som, ledelsen på den nævnte baggrund vurderer, vil give et mere retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

## Usikkerhed ved indregning og måling

### *Investeringsejendomme*

Som følge af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af realiseringsværdien af ejendomsporteføljen. Ledelsen har foretaget et skøn over handelsværdien af ejendomsporteføljen med fradrag af forventet salgskostninger. Ledelsen har skønnet at ejendommene vil kunne sælges til en gennemsnitslig vægtet faktor på 8,5 gange.

### *Huslejedeposita*

Der er usikkerhed omkring de bogførte deposita. Pr. 31. december 2012 er der afsat en højere gæld end noteret indbetaling fra lejere. Der foreligger ikke opgørelser for alle ejendomme. I

forbindelse med en stor del af købene har der ikke været foretaget en opgørelse og overgang af deposita. I stedet for depositum kan der foreligge en bankgaranti. Efter almindelig praksis indregnes garantier mv. fra lejere ikke i årsrapporten. Der er usikkerhed omkring deposita forhold og validiteten heraf.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på EUR -4.856 mod t.EUR -241 for tiden 01.01.10 - 31.12.10. Balancen viser en egenkapital på EUR -200.849.

Resultat af primær drift, før regulering af investeringsejendomme, udviser for 2012 t.EUR 28 og for 2011 t.EUR -15. Ledelsen finder under de givne forudsætninger delvis tilfredsstillende, idet lejeindtægterne er væsentligt reduceret som følge af salg af ejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2012 EUR	2010 t.EUR
<b>Lejeindtægter</b>	<b>64.412</b>	<b>98</b>
Ejendomsomkostninger	-31.898	-52
Andre eksterne omkostninger	-4.589	-61
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-7.842	-194
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.083</b>	<b>-209</b>
Andre finansielle indtægter	3	0
Andre finansielle omkostninger	-24.942	-32
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-24.939</b>	<b>-32</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.856</b>	<b>-241</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.856</b>	<b>-241</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.856	-241
<b>I alt</b>	<b>-4.856</b>	<b>-241</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.10
Note		EUR	t.EUR
	Investeringsejendomme	421.106	909
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>421.106</b>	<b>909</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>421.106</b>	<b>909</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.098	1
	Tilgodehavende selskabsskat	2.088	2
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.186</b>	<b>3</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.944</b>	<b>74</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.130</b>	<b>77</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>461.236</b>	<b>986</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	17.000	17
	Overført resultat	-217.849	-213
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-200.849</b>	<b>-196</b>
	Gæld til kreditinstitutter	643.829	1.108
	Forudbetalinger og deposita	6.088	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.890	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.985	63
	Anden gæld	293	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>662.085</b>	<b>1.182</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>662.085</b>	<b>1.182</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>461.236</b>	<b>986</b>

4 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 og passiver til nettorealisationstværdier.

## 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 indregnes i resultatopgørelsen for perioden 1. januar til 31. december. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter. Lejeindtægter omfatter ligeledes fællesudgiftsbidrag fra lejere. Hensættelse og konstaterede tab på tilgodehavende foretages direkte på lejeindtægter som følge af validiteten i registreringsgrundlaget for lejeindtægter.

### **Ejendomsomkostninger**

Heri indregnes ejendommens driftsomkostninger omfattende ejendomsadministration, ejendomsforsikringer, ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## **BALANCE**

### **Aktiver**

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger til indfrielse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

*Usikkerhed om indregning og måling*

### Investeringsejendomme

Som følge af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet er der stor usikkerhed knyttet til fastsættelsen af realisationsværdien af ejendomsporteføljen. Ledelsen har nærmere redegjort herfor i Ledelsesberetningen under punktet "Investeringsejendomme".

### Huslejedeposita

Der er usikkerhed omkring de bogførte deposita. Ledelsen har nærmere redegjort herfor i Ledelsesberetningen under punktet "Huslejedeposita".

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.10	1.071.557
Afgang i året	-497.690
Kostpris pr. 31.12.12	573.867
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.10	162.792
Afskrivninger i året	17.259
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-27.290
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	152.761
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	421.106

### 3. Egenkapital

Beløb i EUR	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.10 - 31.12.10</i>		
Saldo pr. 01.01.10	17.000	28.055
Forslag til resultatdisponering	0	-241.048
Saldo pr. 31.12.10	17.000	-212.993

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	17.000	-212.993
Forslag til resultatdisponering	0	-4.856
Saldo pr. 31.12.12	17.000	-217.849

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

### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 619 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 421.