

Dritte Deuge ApS

CVR-nr. 31 27 81 12

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.14

Jette Jakobsen
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

Nordea Bank Finland Plc
FS Property Finance A/S

Modervirksomhed

Investeringselskabet Tyskland A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 20. maj 2014

Direktionen

Anette Grotum Sørensen

Til kapitalejeren i Dritte Deuge ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Dritte Deuge ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 20. maj 2014

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 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 ovennævnte afviklingsplan 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 2013.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme

Som følge af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet kan der være usikkerhed knyttet til fastsættelsen af realiseringsværdien af ejendomsporteføljen. Ledelsen har imidlertid foretaget et skøn over handelsværdien af ejendomsporteføljen med fradrag af forventet salgsomkostninger svarende til de forhandlinger, som pågår med potentielle købere til porteføljen.

Huslejedeposita

Der er usikkerhed omkring de bogførte deposita. Pr. 31. december 2013 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.

Huslejetilgodehavende

Huslejetilgodehavender udgør EUR 3.770. Der er usikkerhed om debitorernes betalingsevne, hvor der af forsigtighedsgrunde valgt at hensætte til tab med total set EUR 3.393

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på EUR -25.411 mod t.EUR -5 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på EUR -226.261.

Resultat af primær drift, før regulering af investeringsejendomme, udviser for 2013 t.EUR 20 og for 2012 t.EUR 28. Ledelsen finder under de givne forudsætninger delvis tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2013 EUR	2012 t.EUR
Lejeindtægter	58.464	64
Ejendomsomkostninger	-27.472	-31
Andre eksterne omkostninger	-10.763	-5
Bruttofortjeneste	20.229	28
Resultat før af- og nedskrivninger	20.229	28
Regulering af investeringsejendomme til nettorealisationseværdi	-3.803	-8
Resultat af primær drift	16.426	20
Andre finansielle omkostninger	-41.837	-25
Finansielle poster i alt	-41.837	-25
Resultat før skat	-25.411	-5
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-25.411	-5
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-25.411	-5
I alt	-25.411	-5

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
Note		EUR	t.EUR
	Investeringsejendomme	417.303	421
2	Materielle anlægsaktiver i alt	417.303	421
	Anlægsaktiver i alt	417.303	421
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	377	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	139.210	17
	Tilgodehavende selskabsskat	1.044	2
	Tilgodehavender i alt	140.631	19
	Likvide beholdninger	1.262	21
	Omsætningsaktiver i alt	141.893	40
	Aktiver i alt	559.196	461
PASSIVER			
	Selskabskapital	17.000	17
	Overført resultat	-243.261	-218
3	Egenkapital i alt	-226.261	-201
	Gæld til kreditinstitutter	765.366	644
	Deposita	6.155	6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.440	5
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.985	7
	Anden gæld	735	0
	Periodeafgrænsningsposter	776	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	785.457	662
	Gældsforpligtelser i alt	785.457	662
	Passiver i alt	559.196	461

4 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets drift må afvikles..

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 nettorealisationsværdier.

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 registeringsgrundlaget for lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

BALANCE**Aktiver**

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

Tilskud modtaget til fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes som en periodeafgrænsningspost under passiver. For afskrivningsberettigede aktiver indregnes tilskuddet i takt med at aktivet afskrives.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger til indfrielse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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".

Huslejetilgodehavender

Huslejetilgodehavender udgør EUR 3.770. Der er usikkerhed om den korrekte opgørelse ligesom der er usikkerhed om debitorernes betalingsevne. Af forsigtighedsgrunde har ledelsen valgt at hensætte til tab med total set EUR 3.393.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	573.867
Kostpris pr. 31.12.13	573.867
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	152.761
Afskrivninger i året	3.803
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	156.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	417.303

3. Egenkapital

Beløb i EUR	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	17.000	-212.994
Forslag til resultatdisponering	0	-4.856
Saldo pr. 31.12.12	17.000	-217.850

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	17.000	-217.850
Forslag til resultatdisponering	0	-25.411
Saldo pr. 31.12.13	17.000	-243.261

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
<hr/>		

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 765 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 417.