

## A/S Tyske Metropoler

Hovedgaden 41, 2

2970 Hørsholm

CVR-nr. 29928282

## Årsrapport for 2014

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-5-2015



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

**A/S Tyske Metropoler**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for A/S Tyske Metropoler.

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 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. april 2015

**Direktion**



Mads Bech Pedersen  
Direktør

**Bestyrelse**



Jens Christian Steglich-Petersen  
Formand



Thomas Nistrup Madsen



Per Kristensen



Mads Bech Pedersen  
Direktør



Jesper Hartvig Jensen

**A/S Tyske Metropoler**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i A/S Tyske Metropoler**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Tyske Metropoler for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

Frederiksberg, den 27. april 2015

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

John Jensen  
Statsautoriseret revisor

## A/S Tyske Metropoler

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	A/S Tyske Metropoler Hovedgaden 41, 2 2970 Hørsholm
<b>CVR-nr.</b>	29928282
<b>Stiftelsesdato</b>	2. oktober 2006
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Bestyrelse</b>	Jens Christian Steglich-Petersen, Formand Thomas Nistrup Madsen Per Kristensen Mads Bech Pedersen, Direktør Jesper Hartvig Jensen
<b>Direktion</b>	Mads Bech Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom gennem datterselskaber i Tyskland, og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

I datterselskaber er ejendommene optaget til dagsværdi ved korrektion til koncernpraksis. Dagsværdien af ejendommene er fastlagt ved brug af den afkastbaseret metode. Dagsværdien er således baseret på et skøn. Der er som følge heraf usikkerhed ved indregning og målingen af kapitalandele i tilknyttet virksomheder.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende og ikke i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Der er i regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse på en ekstraordinær generalforsamling. Forhøjelsen udgjorde nominelt kr. 5.000.000 til kurs 100.

### 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.

## A/S Tyske Metropoler

### Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-342.568</b>	<b>22.647</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-342.568</b>	<b>22.647</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.373.817	-8.339.623
Finansielle indtægter	1	14.664	32
Finansielle omkostninger	2	-84.934	-144.763
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.960.979</b>	<b>-8.461.707</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.960.979</b>	<b>-8.461.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.960.979	-8.461.707
		<b>2.960.979</b>	<b>-8.461.707</b>

**A/S Tyske Metropoler****Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	<u>103.112.282</u>	<u>97.581.617</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>103.112.282</u>	<u>97.581.617</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>103.112.282</u>	<u>97.581.617</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>849.409</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>849.409</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.264.043</u>	<u>42.623</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.264.043</u>	<u>892.032</u>
<b>Aktiver</b>		<u>105.376.325</u>	<u>98.473.649</u>

A/S Tyske Metropoler

**Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	12.700.000	7.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	0	0
Overført resultat	7	90.275.742	85.157.913
		<u>102.975.742</u>	<u>92.857.913</u>
<b>Egenkapital</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.000	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		496.270	5.097.312
Anden gæld		1.810.313	443.424
		<u>2.400.583</u>	<u>5.615.736</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
		<u>2.400.583</u>	<u>5.615.736</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
		<u>2.400.583</u>	<u>5.615.736</u>
<b>Passiver</b>			
		<u>105.376.325</u>	<u>98.473.649</u>
Ejerskab	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for A/S Tyske Metropoler for 2014 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

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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.

### Skat af årets resultat

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

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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

	2014	2013
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.664	32
	<b>14.664</b>	<b>32</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	70.785	136.144
Andre finansielle omkostninger	14.149	8.619
	<b>84.934</b>	<b>144.763</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	104.349.861	104.349.861
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.349.861</b>	<b>104.349.861</b>
Regulering primo	-6.768.244	-3.392.359
Egenkapitalbevægelser og valutakursregulering	2.156.848	4.963.738
Årets resultat	3.373.817	-8.339.623
<b>Regulering ultimo</b>	<b>-1.237.579</b>	<b>-6.768.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>103.112.282</b>	<b>97.581.617</b>

Årsrapporterne i underliggende tyske datterselskaber er korrigeret til koncernpraksis. Denne korrektion er indarbejdet i ovenstående tal. I datterselskaber er ejendommene optaget til dagsværdi ved korrektion til koncernpraksis. Dagsværdien af ejendommene er fastlagt ved brug af den afkastbaserede metode. Dagsværdien er således baseret på et skøn. Der er som følge heraf usikkerhed ved indregning og målingen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Herudover er datterselskabsregnskaberne korrigeret for udskudte skat samt finansielle instrumenter. Finansielle instrumenter er indregnet direkte på egenkapitalen i underliggende enhed, ligeledes ved korrektion til koncernpraksis.

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
GK Holding 1 GmbH	Berlin	100,00	103.112.282	3.373.817
			<b>103.112.282</b>	<b>3.373.817</b>

**Noter**

	2014	2013
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	7.700.000	7.700.000
Årets tilgang	5.000.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>12.700.000</b>	<b>7.700.000</b>

Selskabskapitalen er forhøjet med nominelt kr. 4.000.000 jf. generalforsamlingsbeslutning af den 11. december 2012.  
Selskabskapitalen er forhøjet med nominelt kr. 5.000.000 jf. generalforsamlingsbeslutning af den 29. april 2014.

**6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode****7. Overført resultat**

Saldo primo	85.157.915	88.655.883
Årets tilgang	2.960.979	-8.461.707
Egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder	2.156.848	4.965.256
Valutakursregulering af tilknyttede virksomheder	0	-1.519
<b>Saldo ultimo</b>	<b>90.275.742</b>	<b>85.157.913</b>

**8. Ejerskab**

Følgende aktionærer er registreret som ejende mere end 5% af virksomhedskapitalen:

Benjamin Investment ApS  
C.E. Invest ApS  
Essex Invest A/S  
Twin Holding ApS  
VB Ejendomme ApS  
PKR Invest ApS

**9. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.