

# **EJENDOMSINVEST HAMBURG ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2013**

---

**Jesper Ørskov Nielsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSINVEST HAMBURG ApS  
Strandvejen 94  
8000 Århus C

CVR-nr: 30571703  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor** RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
CVR-nr: 31574994

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsinvest Hamburg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29/05/2013

**Direktion**

Jesper Ørskov Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSINVEST HAMBURG ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSINVEST HAMBURG 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 handlinger 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Risskov, 29/05/2013

Tore Christensen  
statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i besiddelse af kapitalandele i et ejendomsselskab beliggende i Tyskland.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, urealiserede og realiserede kursgevinster og –tab vedrørende finansielle anlægsaktiver.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdien på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til selskabets forholdsmæssige andel af den indre værdi, idet denne værdi anses for retvisende for kapitalandelenes dagsværdi pr. balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Forslag til årets udbytte indregnes som en forpligtelse under kortfristet gæld.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre eksterne omkostninger .....		-45.470	-52.350
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-45.470</b>	<b>-52.350</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-45.470</b>	<b>-52.350</b>
Andre finansielle indtægter .....		97.202	848
Andre finansielle omkostninger .....		-7.145.867	-418.787
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-7.094.135</b>	<b>-470.289</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-7.094.135</b>	<b>-470.289</b>
Skat af årets resultat .....	1	0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-7.094.135</b>	<b>-470.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-7.094.135	-470.289
<b>I alt</b> .....		<b>-7.094.135</b>	<b>-470.289</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		22.218.208	2.926.015
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>22.218.208</b>	<b>29.260.015</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.218.208</b>	<b>29.260.015</b>
Likvide beholdninger .....		13.850	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.850</b>	<b>29.260.015</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>22.232.058</b>	<b>29.260.015</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		10.683.585	10.683.585
Overført resultat .....		11.391.473	18.485.608
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>22.075.058</b>	<b>29.169.193</b>
Gæld til banker .....		0	83.822
Anden gæld .....		157.000	7.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>157.000</b>	<b>90.822</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>157.000</b>	<b>90.822</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>22.232.058</b>	<b>29.260.015</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	19.614.790
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>19.614.790</u></b>
Nettoopskrivninger primo	9.645.225
Årets opskrivninger / nedskrivninger	-7.041.807
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.603.418</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>22.218.208</u></b>

Andre værdipapirer og kapitalandele

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MC Property Fund Hamborg GmbH	11%	201.983.717	-7.094.135

## 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	10.683.585	18.485.608	29.169.193
Årets resultat	0	-7.094.135	-7.094.135
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.683.585</b>	<b>11.391.473</b>	<b>22.075.058</b>

Ingen af anparterner er tillagt særlige rettigheder.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

#### 5. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JERETO INVEST ApS, Aarhus  
 FHR Holding ApS, Risskov  
 Jens Møller Holding ApS  
 Kjeld Egegaard Holding ApS, Aarhus  
 Henrik Steinfeldt Jacobsen, Ebeltoft

##### Nærtstående parter

###### Bestemmende indflydelse:

Ingen

###### Øvrige nærtstående parter:

Jesper Ørskov Nielsen