



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

MAINZ INVEST A/S

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2015

Torben Steen Jensen

CVR-NR. 34 46 40 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mainz Invest A/S Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 34 46 40 65 Stiftet: 21. marts 2012 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Sonne-Schmidt, formand Robin Heino Eriksen Torben Steen Jensen
Direktion	Torben Steen Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Nørgaardsvej 1 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Mainz Invest A/S.

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 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 28. maj 2015

Direktion

Torben Steen Jensen

Bestyrelse

Thomas Sonne-Schmidt
Formand

Robin Heino Eriksen

Torben Steen Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Mainz Invest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Mainz Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

Esbjerg, den 28. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i ejendomme i Tyskland direkte eller indirekte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Mainz Invest A/S blev stiftet den 21. marts 2012 med det formål, at investere i en erhvervsejendom beliggende Rheinallée 179 i byen Mainz.

Ejendommen og lejerne

Hovedlejer i ejendommen er Roller - som beskrevet i prospektet - og Roller har indgået en 10-årig uopsigelig lejekontrakt med ret til forlængelse. Roller er en stærk og meget kritisk lejer, der stiller store krav til deres lejemål - det har haft den konsekvens, at de har kæmpet med sælger af ejendommen omkring justeringer af lagerareal, gulv og brandsikring m.m., hvor Roller ikke har været tilfreds og har krævet at sælger udbedrer det, så deres krav opfyldes. Det er nu faldet på plads og Roller åbner deres forretning hen over sommeren 2015. Ledelsen har fulgt sagen tæt og har været meget tilfredse med Rollers tilgang til ejendommen, da Selskabet skal eje ejendommen i mange år og det har været vigtigt, at ejendommens hovedlejer er 100% tilfreds, hvilket nu er tilfældet. Det skaber efter ledelsens opfattelse yderligere sikkerhed i investeringen, at have en lejer, der forventer og kræver det bedste, da det medfører, at ejendommen til enhver tid er attraktiv. I henhold til aftalegrundlaget mellem sælger og Selskabet, overtages ejendommen først endeligt af Selskabet, når Roller har åbnet deres forretning, hvilket som nævnt forventes at ske hen over sommeren i år. Selskabet har hermed sikret sig, at ejendommen først overtages endeligt når hovedlejer ER i gang med at drive sin forretning i lokalerne og derved er 100% tilfreds.

Det har naturligvis været en bekostelig affære for sælger at sikre sig, at Roller er tilfredse, da det er sælgers ansvar og omkostning iht. det aftalegrundlag, der foreligger mellem sælger og Selskabet - det har derfor ikke nogen indflydelse for Selskabets kapitalejere eller afkastet på investeringen.

I og med Roller ikke er flyttet ind endnu er Rollers uopsigelighed forlænget med to år således at den nu løber til 2025 i stedet for 2023. Derudover har natklubben på ejendommen ændret navn.

Selskabet og regnskab

Det første regnskab for 2014 er præget af ovenstående hændelser/forløb og er derfor ikke være særligt informativt eller retvisende for de kommende år. Selskabet har udbetalt 5% i renter for 2014 og kapitalejerne kan forvente, at der er betales 5% i rente for 2015, som forudsat i prospektet og det er Selskabets forventning, at investeringen stadig som minimum vil give det afkast som beskrevet i oprindeligt prospekt.

Investeringen sker via erhvervelse af anparterne i det tyske GRC German Retail Company II GmbH.

Indtægter

2014 har ikke været et normalt drifts år og resultatet er præget af udgifter til forvaltning, revision samt forsikringer m.m. Hertil kommer finansielle omkostninger i forbindelse med købet. Resultatet er derfor negativt med DKK 588.000,-

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Hovedlejer Roller har fået opfyldt alle deres betingelser og overtager lejemålet henover sommeren til en forventet åbning pr. 1. september, hvorefter handlen kan falde endeligt på plads og selskabet kan komme i ordinær drift.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Efter endelig overtagelse skal processen omkring etablering af rapporteringsdelen og opfølgning på budgetterne og driften sættes i gang.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mainz Invest A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter tegningsrettigheder, til køb af aktier i GRC German Retail Company II GmbH.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
BRUTTOTAB.....		-364.176	222
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	4
Finansielle indtægter.....		8.687	1
Finansielle omkostninger.....		-232.827	0
RESULTAT FØR SKAT.....		-588.316	227
Skat af årets resultat.....	1	0	-56
ÅRETS RESULTAT.....		-588.316	171
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-588.316	171
I ALT.....		-588.316	171

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		656.415	506
Andre tilgodehavender.....		1.570	0
Periodeafgrænsningsposter.....		94.688	0
Tilgodehavender.....		752.673	506
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.757.268	0
Værdipapirer.....		6.757.268	0
Likvide beholdninger.....		2.866.715	9
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.376.656	515
AKTIVER.....		10.376.656	515

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Aktiekapital.....		1.472.400	500
Overført overskud.....		-588.316	0
EGENKAPITAL.....	2	884.084	500
Anden gæld, der er opt. ved udst. af obligationer.....		8.751.600	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.751.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		500.000	0
Anden gæld.....		240.972	15
Kortfristede gældsforpligtelser.....		740.972	15
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.492.572	15
PASSIVER.....		10.376.656	515
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2014 kr.	2013 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	56	
	0	56	

Egenkapital				2
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	500.000	0	500.000	
Kapitalforhøjelse.....	972.400		972.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-588.316	-588.316	
Egenkapital 31. december 2014.....	1.472.400	-588.316	884.084	

Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Anden gæld, der er opt. ved udst. af obligationer.....	0	8.751.600	0	8.751.600	
	0	8.751.600	0	8.751.600	

Eventualposter mv.					4
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Property Company A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Property Company A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Ingen.					