

Medinvestor I - Hamburg-Bergedorf ApS

CVR-nr. 30 91 26 75

Årsrapport 2012

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/4 2013

Jan Vestergaard
Dirigent

Munkehatten 1B, 5220 Odense SØ
Tlf.: (+45) 6615 8555, Fax: (+45) 6615 4955
e-mail: odense@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2012	11
Noter til årsregnskabet	12

RSM plus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Medinvestor I - Hamburg-Bergedorf ApS.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 23. april 2013

Bestyrelse

Ivan Sørensen
formand

Leif Skovby Andersen

Jørn Falk

Jan Vestergaard

RSM plus

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Medinvestor I - Hamburg-Bergedorf ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Medinvestor I - Hamburg-Bergedorf ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Odense, den 23. april 2013

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

RSM plus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af selskabets ejendomme i Tyskland.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 438.640, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 14.681.583.

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af den negative udvikling af markedsværdierne på selskabets rentesikringsaftaler. Bestyrelsen forventer et forbedret resultat i 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Medinvestor I - Hamburg-Bergedorf ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes .

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorhold m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger..

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste		2.849.616	1.675.969
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.849.616	1.675.969
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>3.500.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.849.616	5.175.969
Finansielle indtægter	2	33.136	583.323
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.115.392</u>	<u>-3.899.575</u>
Resultat før skat		-232.640	1.859.717
Skat af årets resultat	4	<u>-206.000</u>	<u>-625.000</u>
Årets resultat		<u>-438.640</u>	<u>1.234.717</u>
Overført overskud		<u>-438.640</u>	<u>1.234.717</u>
		<u>-438.640</u>	<u>1.234.717</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsjendomme		<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
		<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>110.114</u>	<u>205.793</u>
		<u>110.114</u>	<u>205.793</u>
Likvide beholdninger		<u>482.393</u>	<u>151.227</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>592.507</u>	<u>357.020</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>59.592.507</u></u>	<u><u>59.357.020</u></u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		13.418.575	13.418.575
Overført resultat		<u>1.263.008</u>	<u>1.701.648</u>
Egenkapital i alt		<u>14.681.583</u>	<u>15.120.223</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>506.000</u>	<u>300.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>506.000</u>	<u>300.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kreditinstitutter		35.355.084	36.070.402
Anden gæld		<u>2.038.582</u>	<u>1.859.275</u>
		<u>37.393.666</u>	<u>37.929.677</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		800.000	774.701
Kreditinstitutter		242.246	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.885	78.019
Anden gæld		<u>5.871.127</u>	<u>5.154.400</u>
		<u>7.011.258</u>	<u>6.007.120</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>44.404.924</u>	<u>43.936.797</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>59.592.507</u>	<u>59.357.020</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

RSM plus

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Periodens resultat		-438.640	1.234.717
Reguleringer	10	3.288.256	441.252
Ændring i driftskapital	11	<u>832.272</u>	<u>1.591.762</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.681.888	3.267.731
Renteindbetalinger og lignende		33.136	583.323
Renteudbetalinger og lignende		<u>-3.115.392</u>	<u>-3.899.575</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>599.632</u>	<u>-48.521</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-447.773	-2.950.655
Anden langfristet gæld		<u>179.307</u>	<u>1.859.275</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-268.466</u>	<u>-1.091.380</u>
Ændring i likvider		331.166	-1.139.901
Likvider 1. januar 2012		<u>151.227</u>	<u>1.291.128</u>
Likvider 31. december 2012		<u><u>482.393</u></u>	<u><u>151.227</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>482.393</u>	<u>151.227</u>
Likvider 31. december 2012		<u><u>482.393</u></u>	<u><u>151.227</u></u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>33.136</u>	<u>583.323</u>
	<u>33.136</u>	<u>583.323</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.115.392</u>	<u>3.899.575</u>
	<u>3.115.392</u>	<u>3.899.575</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>206.000</u>	<u>625.000</u>
	<u>206.000</u>	<u>625.000</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2012	<u>52.776.010</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>52.776.010</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	<u>6.223.990</u>
	<u>6.223.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>59.000.000</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	13.418.575	1.701.648	15.120.223
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-438.640</u>	<u>-438.640</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u><u>13.418.575</u></u>	<u><u>1.263.008</u></u>	<u><u>14.681.583</u></u>

Selskabskapitalen består af 13.418.575 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2012	2011	2010	2009	2008
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2012	13.418.575	13.418.575	13.418.575	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	13.293.575	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december 2012	<u><u>13.418.575</u></u>	<u><u>13.418.575</u></u>	<u><u>13.418.575</u></u>	<u><u>13.418.575</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Langfristet gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	36.845.103	36.155.084	800.000	31.600.000
Anden gæld	<u>1.859.275</u>	<u>2.038.582</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.704.378</u>	<u>38.193.666</u>	<u>800.000</u>	<u>31.600.000</u>

8 Eventualposter m.v.

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet stillet sikkerhed i ejerpantebrev EUR 5.605.000 (t.kr 41.669) med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør DKK 59 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er afgivet transport i løbende lejebetalinger.

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2012 kr.	2011 kr.
Finansielle indtægter	-33.136	-583.323
Finansielle omkostninger	3.115.392	3.899.575
Andre reguleringer	0	-3.500.000
Skat af årets resultat	<u>206.000</u>	<u>625.000</u>
	<u>3.288.256</u>	<u>441.252</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	kr.	kr.
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	95.679	153.951
Ændring i leverandører m.v.	<u>736.593</u>	<u>1.437.811</u>
	<u>832.272</u>	<u>1.591.762</u>