

---

# ***Immo 20 Flensburg ApS***

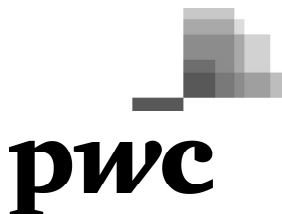
## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 30 24 53 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 5 /7 2013

Kim Sønnichsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Immo 20 Flensburg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. juni 2013

## Direktion

Jens Ziesemer Von Wildenradt

Kim-Olaf Sønnichsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Immo 20 Flensburg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Immo 20 Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

## Forbehold

### *Grundlag for konklusion med forbehold*

For enkelte aktiver og gældsposter pr. 31.12.2012 har vi ikke modtaget tilfredsstillende revisionsbevis. Vi tager således forbehold for:

- Gæld til tilknyttede virksomheder, tkr. 910
- Sikkerhedsstillelser

Vi tager forbehold for primo balancen, der ikke har kunnet afstemmes til årsrapporten for forrige år, og dermed ikke er i overensstemmelse med årsregnskabslovens §13 stk 1 nr 9 om formel kontinuitet. Regulering til primo balance er udgiftsført under "andre eksterne omkostninger" med kr. 11.734.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at årsrapporten ikke er aflagt rettidigt.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note 1, om usikkerhed ved indregning og måling, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed som den globale krise har medført.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 26. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Callesen  
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Immo 20 Flensburg ApS  
c/o Sønninchsen Ejendomme A/S  
Jernbanegade 38 1  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 30 24 53 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Sønderborg

## Direktion

Jens Ziesemer Von Wildenradt  
Kim-Olaf Sønnichsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ellegårdvej 25  
6400 Sønderborg

## Pengeinstitut

Danske Bank  
  
Ringkjøbing Landbobank  
  
HypoVereinsbank

## **Beretning**

Årsrapporten for Immo 20 Flensburg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom i Danmark og i Europa, herunder formidling af fast ejendom, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 186.650, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 871.982.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Den nuværende globale krise, har skabt betydelig usikkerhed i det globale marked for erhvervsejendomme. Under sådanne omstændigheder er det muligt, at priser og værdier kan gennemgå en øget volatilitet, imens markedet tilpasser sig. Manglen på likviditet medfører, at der på kort sigt kan være vanskeligt at gennemføre et salg af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har alene drift af tyske ejendomme og selskabet er således primært skattepligtig til Tyskland.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2012<br>DKK    | 2011<br>DKK    |
|--------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>425.065</b> | <b>157.022</b> |
| Finansielle indtægter    |      | 1.724          | 6.541          |
| Finansielle omkostninger |      | -240.139       | -186.421       |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>186.650</b> | <b>-22.858</b> |
| Skat af årets resultat   |      | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>186.650</b> | <b>-22.858</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 186.650        | -22.858        |
|                   | <b>186.650</b> | <b>-22.858</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note | 2012<br>DKK      | 2011<br>DKK      |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 5.982.000        | 5.982.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 2    | <b>5.982.000</b> | <b>5.982.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>5.982.000</b> | <b>5.982.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 149.886          | 47.601           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 788.205          | 191.870          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 816              | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>938.907</b>   | <b>239.471</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>10.604</b>    | <b>1.801</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>949.511</b>   | <b>241.272</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>6.931.511</b> | <b>6.223.272</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                   | Note | 2012<br>DKK      | 2011<br>DKK      |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | 746.982          | 560.332          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>871.982</b>   | <b>685.332</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 306.350          | 306.350          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>306.350</b>   | <b>306.350</b>   |
| Kreditinstitutter                                 |      | 4.009.146        | 3.948.121        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 209.182          | 293.457          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 1.478.758        | 884.836          |
| Anden gæld                                        |      | 56.093           | 105.176          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>5.753.179</b> | <b>5.231.590</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>5.753.179</b> | <b>5.231.590</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.931.511</b> | <b>6.223.272</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 3    |                  |                  |
| Ejerforhold                                       | 4    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
|                                 | DKK             | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000         | 560.332              | 685.332        |
| Årets resultat                  | 0               | 186.650              | 186.650        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>  | <b>746.982</b>       | <b>871.982</b> |

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Den nuværende globale krise, har skabt betydelig usikkerhed i det globale marked for erhvervsejendomme. Under sådanne omstændigheder er det muligt, at priser og værdier kan gennemgå en øget volatilitet, imens markedet tilpasser sig. Manglen på likviditet medfører, at der på kort sigt kan være vanskeligt at gennemføre et salg af ejendomme.

Endvidere kan den manglende omsætning på ejendomsmarkedet vanskeliggøre opnåelse af yderligere driftsfinansiering.

## 2 Materielle anlægsaktiver

|                                           | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK |
|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 4.756.617                       |
| Kostpris 31. december                     | 4.756.617                       |
| Opskrivninger 1. januar                   | 1.225.383                       |
| Opskrivninger 31. december                | 1.225.383                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>5.982.000</b>                |

## 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank-/prioritetsgæld er der stillet følgende sikkerheder i selskabets ejendomme :

|                         | 2012<br>DKK | 2011<br>DKK |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Nominel, euro 300.000   | 2.235.000   | 2.235.000   |
| Nominel, euro 400.000   | 2.980.000   | 2.980.000   |
| Nominel, euro 1.100.000 | 8.195.000   | 8.195.000   |
| Nominel, euro 235.000   | 1.750.750   | 1.750.750   |

Ovennævnte ligger tillige til sikkerhed for moderselskabets og søsterselskabers forpligtelser.

# Noter til årsrapporten

## 4 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sønnichsen & Ziesemer Von Wildenradt Holding GmbH

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Immo 20 Flensburg ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### 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 finansiell 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indgår i nettoomsætningen i den periode lejen dækker, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer mv.

## 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 omfatter investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.