Immo 10 Flensburg ApS
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 30 23 49 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4 /7 2014

Kim-Olaf Sønnichsen
Dirigent

pwc

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 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Immo 10 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 2. juli 2014

Direktion

Kim-Olaf Sønnichsen

Jens Ziesemer Von Wildenradt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Immo 10 Flensburg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for Immo 10 Flensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion
Selskabet har ikke udarbejdet bogføring i overensstemmelse med den danske bogføringslov og vi har ikke kunnet gennemføre en revision.

Manglende konklusion
På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Årsrapporten er ikke aflagt rettidigt, ligesom selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav til dokumentation og kravet om, at bogføringen skal tilrettelægges og og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang. Selskabers ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Der henvises til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed som den globale krise har medført.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2. juli 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Immo 10 Flensburg ApS Jernbanegade 38, 1. 6400 Sønderborg CVR-nr.: 30 23 49 01 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Sønderborg
Direktion	Kim-Olaf Sønnichsen Jens Ziesemer Von Wildenradt
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Danske Bank

Beretning

Årsrapporten for Immo 10 Flensburg ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 469.259, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.141.361.

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 tyske ejendomme og selskabet er således hovedsageligt 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	2013	2012
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.220.378**	**564.924**
Finansielle omkostninger		-751.119	-542.347
Resultat før skat		**469.259**	**22.577**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**469.259**	**22.577**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	469.259	22.577
	469.259	**22.577**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		18.664.750	18.664.750
Materielle anlægsaktiver	2	**18.664.750**	**18.664.750**
Anlægsaktiver		**18.664.750**	**18.664.750**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		233.548	26.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		310.025	517.768
Andre tilgodehavender		270.179	504
Tilgodehavender		**813.752**	**544.354**
Likvide beholdninger		**290.241**	**1.015**
Omsætningsaktiver		**1.103.993**	**545.369**
Aktiver		**19.768.743**	**19.210.119**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.016.361	1.547.102
Egenkapital		**2.141.361**	**1.672.102**
Hensættelse til udskudt skat		573.600	573.600
Hensatte forpligtelser		**573.600**	**573.600**
Kreditinstitutter		13.603.143	13.785.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		450.961	366.677
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.774.168	2.783.194
Anden gæld		225.510	29.477
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.053.782**	**16.964.417**
Gældsforpligtelser		**17.053.782**	**16.964.417**
Passiver		**19.768.743**	**19.210.119**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.547.102	1.672.102
Årets resultat	0	469.259	469.259
Egenkapital 31. december	**125.000**	**2.016.361**	**2.141.361**

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 bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	16.370.314
Kostpris 31. december	16.370.314
Opskrivninger 1. januar	2.294.436
Opskrivninger 31. december	2.294.436
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**18.664.750**

3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2013	2012
	DKK	DKK

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank-/prioritetsgæld er tinglyst følgende pant i selskabets ejendomme :

Nominel, euro 675.000	5.028.750	5.028.750
Nominel, euro 279.500	2.028.275	2.082.275
Nominel, euro 445.000	3.315.250	3.315.250
Nominel, euro 184.000	1.370.800	1.370.800
Nominel, euro 385.000	2.868.250	2.868.250
Nominel, euro 160.000	1.192.000	1.192.000
Nominel, euro 400.000	2.980.000	2.980.000
Nominel, euro 1.100.000	8.195.000	8.195.000

Ovennævnte ligger tillige til sikkerhed for moderselskabets og søsterselskabers forpligtelser.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Immo 10 Flensburg ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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 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.

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 gældsmetode 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.