

KAB Berlin 1 ApS

Clausholm Slot og Gods, Clausholmvej 308, 8370 Hadsten

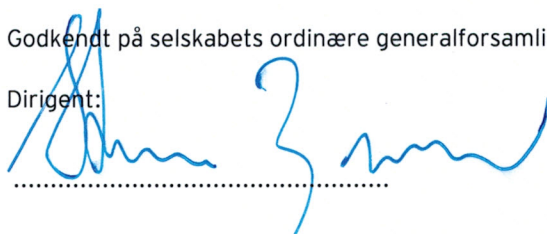
CVR-nr. 30 07 36 49



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. maj 2017

Dirigent:



.....



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Jeg har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KAB Berlin 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

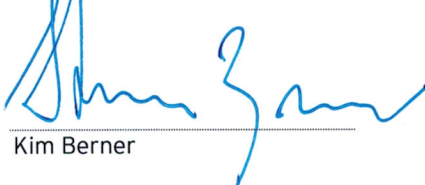
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Clausholm, den 16. maj 2017

Direktion:



Kim Berner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KAB Berlin 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KAB Berlin 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 16. maj 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Michael Dahl Christiansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KAB Berlin 1 ApS
Adresse, postnr. by	c/o kammerherre Kim Berner Clausholm Slot og Gods Clausholmvej 308 8370 Hadsten
CVR-nr.	30 07 36 49
Stiftet	28. november 2006
Hjemstedskommune	Favrskov
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kammerherre Kim Berner
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for handel og entrepris og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Selskabet har siden etableringen den 28. november 2006 via tilknyttede virksomheder investeret i fast ejendom i Nordtyskland og Berlin.

Hensigten er at udvikle og opføre fast ejendom med henblik på videresalg eller udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsudviklingsprojektet i Berlin via den associerede virksomhed blev afsluttet i 2014 med et tilfredsstillende positivt resultat.

Årets resultat blev et overskud på 1.379 t.kr., der anses for tilfredsstillende.

Årets resultat overføres til næste år. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør derefter 4.580 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2016.

Ejerforhold

Selskabet ejes fuldt ud af kammerherre Kim Berner, Clausholm Slot, 8370 Hadsten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2016	2015
Administrationsomkostninger	-15.875	-16.250
5 Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	-8.907	-15.063
Indtægter af andre kapitalandele	1.607.800	1.726.200
Resultat af primær drift	1.583.018	1.694.887
2 Finansielle indtægter	34.567	0
3 Finansielle omkostninger	-238.684	-342.237
Resultat før skat	1.378.901	1.352.650
4 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.378.901	1.352.650
Resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	1.378.901	1.352.650
Resultatdisponering i alt	1.378.901	1.352.650

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2016	2015
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i associeret virksomhed	50.792	59.699
Andre kapitalandele	14.106.400	13.184.600
Anlægsaktiver i alt	14.157.192	13.244.299
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	916	144.894
Omsætningsaktiver i alt	916	144.894
AKTIVER I ALT	14.158.108	13.389.193
PASSIVER		
6 Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	4.454.647	3.075.746
Egenkapital i alt	4.579.647	3.200.746
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	9.082.402	9.616.718
Gæld til selskabsdeltager	470.323	545.221
Anden gæld	25.736	26.508
Gældsforpligtelser i alt	9.578.461	10.188.447
PASSIVER I ALT	14.158.108	13.389.193
1 Anvendt regnskabspraksis		
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Personaleforhold		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KAB Berlin 1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har ikke medført ændringer med effekt på resultatet eller egenkapitalen for 2016 eller for sammenligningstalene, men ændrede præsentations- og oplysningskrav.

I forhold til sidste år er der foretaget enkelte opklassificeringer i resultatopgørelse og balance. Sammenligningstal er tilpasset.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, værdiansættes til valutakursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Administrationsomkostninger

Omfatter omkostninger i forbindelse med selskabets daglige drift m.v.

Indtægter af øvrige kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S omfatter dagsværdireguleringer samt udbytte fra kapitalandelene, der indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 DKK, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele består af unoterede kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S, der måles til dagsværdi. Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S investerer i ejendomme via Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab. Kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland Kommanditaktieselskab er i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S indregnet til dagsværdi. Dagsværdien af kapitalandelene i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S er med udgangspunkt heri fastsat til den forholdsmæssige ejerandel af selskabet.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Bankgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	0
Valutakursreguleringer	34.567	0
	<u>34.567</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Rente til selskabsdeltager	13.227	80.788
Øvrige finansielle omkostninger	225.457	236.757
Valutakursreguleringer	0	24.692
	<u>238.684</u>	<u>342.237</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Der påhviler ikke selskabet udskudte eller latente skatteforpligtelser pr. 31. december 2016.

5 Kapitalandele i associeret virksomhed

Hovedtallene for associeret virksomhed pr. 31. december 2016:

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egenkapi- tal	Årets resultat	Regn- skabsmæs- sig værdi
Linienstrasse 43 ApS, Favrskov Kommune	50 %	101.583	-17.814	<u>50.792</u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført til næste år	I alt
Saldo 1. januar 2016	125.000	3.075.746	3.200.746
Overført resultat	0	1.378.901	1.378.901
Saldo 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>4.454.647</u>	<u>4.579.647</u>

Selskabskapitalen er fordelt i anparter a 500 kr. og multipla heraf. Ingen anparter har særlige rettigheder. Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Finansielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 14.106 t.kr. og likvide midler på 1 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets bankengagement.

8 Personaleforhold

Selskabet har i årets løb alene haft tilknyttet direktøren, som ikke har modtaget vederlag.