

# KAB Berlin 1 ApS

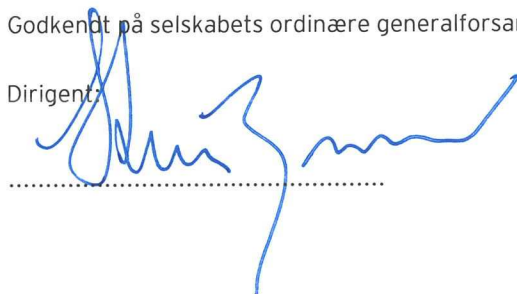
Clausholm Slot og Gods, Clausholmvej 308, 8370 Hadsten

CVR-nr. 30 07 36 49

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019

Dirigent:



**Indhold**

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

## Ledespåtegning

Jeg har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KAB Berlin 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

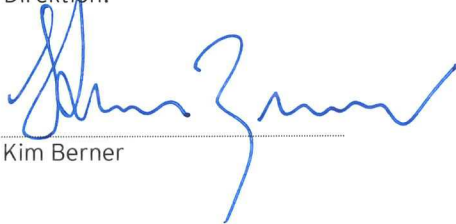
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 18. juni 2019

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 18. juni 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



Michael Dahl Christiansen  
statsaut. revisor  
mne34515

## 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

### 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. Den associerede virksomhed er likvideret ved solvent likvidation i 2018.

Årets resultat blev et overskud på 2.253 t.kr., der anses for tilfredsstillende.

Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 11.934 t.kr. pr. 31. december 2018, hvoraf 11.700 t.kr. foreslås udloddet som udbytte.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejerandel i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S er afhændet efter regnskabsårets udløb uden regnskabsmæssig avance eller tab.

Bortset herfra er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2018	2017
Administrationsomkostninger	-16.875	-16.125
Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	-752	-12.081
Indtægter af andre kapitalandele	2.515.339	5.375.200
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.497.712</b>	<b>5.346.994</b>
3 Finansielle omkostninger	-244.939	-245.386
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.252.773</b>	<b>5.101.608</b>
4 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.252.773</b>	<b>5.101.608</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Udbytte	11.700.000	0
Overført til næste år	-9.447.227	5.101.608
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.252.773</b>	<b>5.101.608</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associeret virksomhed	0	38.711
Andre kapitalandele	19.948.739	18.795.600
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.948.739</u>	<u>18.834.311</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	85.267	76.980
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>85.267</u>	<u>76.980</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.034.006</u></u>	<u><u>18.911.291</u></u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	109.028	9.556.255
Foreslået udbytte	11.700.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.934.028</u>	<u>9.681.255</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Bankgæld	7.796.358	8.544.307
Gæld til selskabsdeltager	280.153	661.420
Anden gæld	23.467	24.309
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.099.978</u>	<u>9.230.036</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>20.034.006</u></u>	<u><u>18.911.291</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter statusdagen
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Personaleforhold

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KAB Berlin 1 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 andre kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S omfatter dagsværdireguleringer samt udbytte fra kapitalandelene.

##### 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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, korrigeret for transaktionsomkostninger.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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.

#### 2 Begivenheder efter statusdagen

Selskabets ejerandel i Ejendomsselskabet Nordtyskland VII A/S er afhændet efter regnskabsårets udløb uden regnskabsmæssig avance eller tab.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2018	2017
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Rente til selskabsdeltager	17.536	19.456
Øvrige finansielle omkostninger	201.118	212.591
Valutakursreguleringer	26.285	13.339
	<u>244.939</u>	<u>245.386</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
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 2018.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2018	125.000	9.556.255	0	9.681.255
Årets resultat	0	-9.447.227	11.700.000	2.252.773
Saldo 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>109.028</u>	<u>11.700.000</u>	<u>11.934.028</u>

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

### 6 Sikkerhedsstillelser

Finansielle anlægsaktiver med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 19.949 t.kr. og likvide midler på 85 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets bankengagement.

### 7 Personaleforhold

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