

ADK BERLIN A/S

Jens Baggesens Vej 90
8200 Aarhus N

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/04/2016

Karsten Lorentsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ADK BERLIN A/S
Jens Baggesens Vej 90
8200 Aarhus N

CVR-nr: 30587693
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab
DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for ADK Berlin A/S

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14/03/2016

Direktion

Michael Graff Nielsen

Bestyrelse

Jan Søren Poulsen

Michael Graff Nielsen

Steen Kvolbæk Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ADK BERLIN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ADK BERLIN A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 14/03/2016

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab
CVR:

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen Allee der Kosmonauten 47, 12681 Berlin samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Ejendommen indeholder et lægecenter med godt 40 lejemål og tilhørende faciliteter og ligger i et befolkningstæt område i Berlin, hvilket sikrer et stabilt forretningsgrundlag for ejendommens lejere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 1.525.203

Bestyrelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør DKK 18.461.080 pr. 31. december 2015

I maj måned 2015 gennemførte selskabet en kontant kapitalforhøjelse på nom DKK 300.000 til kurs 350 og selskabet blev dermed tilført kontant DKK 1.050.000.

Bestyrelsen har løbende besigtiget ejendommen og er i en tæt dialog med den tyske administrator om optimering af udlejningssituationen og driften.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er uændret i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer også i det kommende år et positivt resultat før eventuel værdiregulering af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og administrationsomkostninger

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle og udskudte skat. Den aktuelle skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Balance

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendoms type og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Kreditorer indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Kreditorer omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statustidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.780.838	2.406.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	202.197	-342.990
Bruttoresultat		2.983.035	2.063.263
Resultat af ordinær primær drift		2.983.035	2.063.263
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1		-342.990
Andre finansielle omkostninger		-1.167.832	-1.229.944
Ordinært resultat før skat		1.815.203	833.319
Skat af årets resultat		-290.000	34.597
Årets resultat		1.525.203	867.916
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.525.203	867.916
I alt		1.525.203	867.916

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		48.334.103	48.211.689
Materielle anlægsaktiver i alt	2	48.334.103	48.211.689
Anlægsaktiver i alt		48.334.103	48.211.689
Andre tilgodehavender		408.957	1.111.930
Tilgodehavender i alt		408.957	1.111.930
Likvide beholdninger		401.864	236.286
Omsætningsaktiver i alt		810.821	1.348.216
Aktiver i alt		49.144.924	49.559.905

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	3	2.600.000	2.300.000
Overført resultat		15.861.080	13.585.877
Egenkapital i alt		18.461.080	15.885.877
Hensættelse til udskudt skat		290.000	
Hensatte forpligtelser i alt		290.000	
Gæld til realkreditinstitutter		17.910.514	19.489.735
Kreditinstitutter i øvrigt		10.650.537	10.766.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.561.051	30.256.158
Gæld til realkreditinstitutter		1.471.893	1.449.342
Gæld til banker		0	983.193
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		143.223	142.917
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		217.677	842.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.832.793	3.417.870
Gældsforpligtelser i alt		30.393.844	33.674.028
Passiver i alt		49.144.924	49.559.905

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	2.300.000		13.585.877	15.885.877
Kapitalforhøjelse	300.000	750.000		1.050.000
Årets resultat			1.525.203	1.525.203
Egenkapital, ultimo	2.600.000	750.000	15.111.080	18.461.080

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Afskrivning materielle anlægsaktiver	0	-6.327
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	0
Værdiregulering af ejendom	0	0
Teknisk valutakursregulering, ejendom	122.414	-109.557
Teknisk valutakursregulering, tilgodehavender	-208	-2.916
Værdiregulering gæld	155.398	-294.539
Teknisk valutakursregulering, prioritetsgæld	-48.071	45.708
Teknisk valutakursregulering, finanslån	-27.336	24.641
	202.197	-342.990

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	52.544.641	0
Tilgang	0	0
Afgang	-0	0
Kostpris ultimo	52.544.641	0
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	-4.332.952	0
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang teknisk valutakursregulering	0	0
	122.414	0
Af- og nedskrivning ultimo	-4.332.951	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.334.103	0

3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 2600 aktier a 1000kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2015.	2.300.000
Tilgang 01.05.15, kapitaludvidelse	300.000
Aktiekapital ultimo	2.600.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et pantebrev på 3.725.000 EUR i ejendommen. Pantebrevet beror hos Nykredit. Der er endvidere tinglyst et pantebrev på 1.750.000 EUR i ejendommen. Pantebrevet beror hos Spar Nord Bank A/S.

Der er transport i ejeindbetalinger huslejekonto i Berliner Sparkasse. Og endvidere er der transport i forsikringssummer (Victoria Versicherung AG).

Selskabets har indgået en aftale om selskabsadministration med Spektrum Ejendomme A/S, og en aftale om ejendomsadministration med GISK, Grundstücks- und Immobilien Service GmbH.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Vilhelm Invest A/S, 3400 Hillerød
 Bach Entreprise II A/S, 2990 Nivå
 ASX 2804 ApS, 8000 Aarhus
 E-Administration ApS, 8260 Viby J.
 Contessa ApS, 3400 Hillerød
 Abaris Holding ApS, 9520 Skørping
 MGN Invest ApS, 8200 Århus N.