KVIST & JENSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejendomsselskabet Berlin A/S

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 61 15 86

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Henrik Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Berlin A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 19. maj 2016

Direktion

Steen Vinsten Lehrmann
direktør

Bestyrelse

Betina Hyttel
formand

Jan Dahl Jensen

Steen Vinsten Lehrmann

Henrik Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Berlin A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Berlin A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 19. maj 2016

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Berlin A/S Krogen 1 9530 Støvring	
	CVR-nr.:	30 61 15 86
	Stiftet:	2. april 2007
	Hjemsted:	Støvring
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Betina Hyttel, Krogen 1, 9530 Støvring, formand Jan Dahl Jensen, Drejervej 18, 8920 Randers NV Steen Vinsten Lehrmann, Brombærvænget 7, 5600 Faaborg Henrik Poulsen, Skovsyrevej 16, 8920 Randers NV	
Direktion	Steen Vinsten Lehrmann, Brombærvænget 7, 5600 Faaborg, direktør	
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S	
Dattervirksomhed	DanskInvest Berlin GmbH, Berlin, Tyskland	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i besiddelse af kapitalandele i dattervirksomheden DanskInvest Berlin GmbH.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.578 t.kr. mod 3.358 t.kr. sidste år. De tyske ejendomsbesiddelser er restafvikling i sommeren 2015. Lånene i Nykredit og Danske Bank er fuldt ud indfriet efterfølgende. Årets resultat er positivt påvirket at gældsefterangivelse fra aktionærerne på ca. 2 mio. kr. og positivt afløb af afvikling i Tyskland med t.kr. 570.

Selskabskapitalen på 14 mio. kr. er tabt. Kapitalen forventes ikke reetableret, derimod forventes selskabets opløst i løbet af 2016. Opløsning igangsættes når den tyske dattervirksomhed er opløst / lukket ned.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Berlin A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Da den udenlandske dattervirksomhed opfylder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af den udenlandske dattervirksomheds egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelsen fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015	2014
	Andre eksterne omkostninger	-4.029	-46.265
	Resultat før finansielle poster	**-4.029**	**-46.265**
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	570.449	3.296.351
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	111.654
	Andre finansielle indtægter	2.035.023	1.303
	Øvrige finansielle omkostninger	-23.829	-5.174
	Resultat før skat	**2.577.614**	**3.357.869**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**2.577.614**	**3.357.869**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	2.577.614	3.357.869
	Disponeret i alt	**2.577.614**	**3.357.869**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**0**
	Aktiver i alt	**0**	**0**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
2	Virksomhedskapital	14.000.000	14.000.000
3	Overført resultat	-14.010.175	-16.587.789
	Egenkapital i alt	**-10.175**	**-2.587.789**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	0	451.527
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.175	101.239
	Anden gæld	0	2.035.023
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.175	2.587.789
	Gældsforpligtelser i alt	**10.175**	**2.587.789**
	Passiver i alt	**0**	**0**

4 Nærtstående parter

Noter

1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Ejendomsselskabet Berlin A/S
DanskInvest Berlin GmbH, Berlin, Tyskland	100 %	0	0	0

	31/12 2015	31/12 2014
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	14.000.000	14.000.000
	14.000.000	**14.000.000**

Aktiekapitalen består af 14.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-16.587.789	-19.945.658
Årets overførte overskud eller underskud	2.577.614	3.357.869
	-14.010.175	**-16.587.789**

4. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Henrik Poulsen Holding Randers ApS, Skovsyrevej 16, 8920 Randers NV

Caju Invest ApS, Hospitalsgade 15, 1., 8900 Randers C

Tysk Ejendomsinvest A/S, Krogen 1, 9530 Støvring

Holding af 12.09.11 ApS, Troense Strandvej 30, 5700 Svendborg