

K/S Berlin Retail B

Viengevej 100, 2 sal, 8240 Risskov
CVR-nr. 31 05 18 35

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.16

Preben Daugaard
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 18

Virksomheden

K/S Berlin Retail B
c/o AG Group af 2013 ApS
Viengevej 100, 2 sal
8240 Risskov
Telefon: 87 22 45 45
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 31 05 18 35

Bestyrelse

Stefan Zætterberg Simonsen
Lasse Lykkegård Albrechtsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Berlin Retail B.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 22. februar 2016

Bestyrelsen

Stefan Zætterberg Simonsen
Formand

Lasse Lykkegård Albrechtsen

Til ejeren i K/S Berlin Retail B**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin Retail B for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisionshandlinger 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af primoposten for krav på indbetaling af virksomhedskapital, der var indregnet til DKK 481.989, ligesom vi tager forbehold for værdiansættelsen af krav på indbetaling af virksomhedskapital, der pr. 31.12.15 er indregnet i balancen til DKK 481.989. Det er vores opfattelse, at kommanditisten ikke er i stand til at indbetale virksomhedskapitalen i takt med selskabets behov herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1 og 2, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget med udgangspunkt i den budgetterede bruttohusleje. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af."

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, den 22. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udvikling og udlejning af fast ejendom i Tyskland, investering i værdipapirer og anvendelse af finansielle instrumenter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,2 og en bruttoleje på t.DKK 1.158. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 5,4%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	5,20	5,70	6,20	6,70	7,20
1.157.724	22.263.923	20.310.947	18.672.698	17.279.463	16.079.500

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -1.680.885 mod DKK 37.987 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.234.169.

Dagsværdiberegningen udviser en nedskrivning i 2015, grundet at et lille butikslokale står tomt. Lejemålet forventes genudlejet i udgangen af 2016.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Komplementar

Berlin Retail B 2007 ApS

Viengevej 100, 2. sal

8240 Risskov

CVR nr. 30 92 36 42

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	875.697	966.851
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.730.322	-144.736
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-32.883	0
Resultat af primær drift	-887.508	822.115
Andre finansielle indtægter	0	1.870
Andre finansielle omkostninger	-793.377	-785.998
Finansielle poster i alt	-793.377	-784.128
Årets resultat	-1.680.885	37.987
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.680.885	37.987
I alt	-1.680.885	37.987

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.672.968	20.403.291
2	Materielle anlægsaktiver i alt	18.672.968	20.403.291
	Anlægsaktiver i alt	18.672.968	20.403.291
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	481.989	481.989
	Periodeafgrænsningsposter	12.768	12.517
	Tilgodehavender i alt	494.757	494.506
	Omsætningsaktiver i alt	494.757	494.506
	Aktiver i alt	19.167.725	20.897.797

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	6.675.000	6.675.000
	Overført resultat	-2.440.831	-759.946
3	Egenkapital i alt	4.234.169	5.915.054
	Gæld til realkreditinstitutter	12.570.907	12.847.483
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.570.907	12.847.483
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	312.641	294.278
	Gæld til kreditinstitutter	1.799.020	1.614.636
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.047	34.413
	Anden gæld	201.941	191.933
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.362.649	2.135.260
	Gældsforpligtelser i alt	14.933.556	14.982.743
	Passiver i alt	19.167.725	20.897.797

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige bruttohusleje i ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdireguleringen af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,2 og en bruttoleje på t.DKK 1.157. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 5,4%.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	5,20	5,70	6,20	6,70	7,20
1.157.724	22.263.923	20.310.947	18.672.968	17.278.463	16.079.500

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	20.548.026
Kostpris pr. 31.12.15	20.548.026
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-144.736
Dagsværdireguleringer i året	-1.730.322
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-1.875.058
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	18.672.968

Investeringsejendommen i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje. Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt den omtalte metode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede husleje.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 6,2%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 5,4%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	7.500.000	-1.104.991
Kapitalnedsættelse	-825.000	307.058
Forslag til resultatdisponering	0	37.987
Saldo pr. 31.12.14	6.675.000	-759.946

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	6.675.000	-759.946
Forslag til resultatdisponering	0	-1.680.885
Saldo pr. 31.12.15	6.675.000	-2.440.831

Bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000
Kapitalnedsættelse	-825.000	0	0	0
Saldo, ultimo	6.675.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	312.641	11.139.063	12.883.548	13.141.761

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på EUR 4.631.250, som giver pant i selskabets ejendomme.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i virksomhedens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af virksomhedskapitalen

Stefan Zætterberg Simonsen, Anerovej 5, 8260 Viby J.

Lasse Lykkegård Albrechtsen, Gl. Køge Landevej 908, 2665 Vallensbæk Strand

Bjarne Andersen, Nordvangen 30, 7120 Vejle Øst

Bodil Toft Hansen, H.C. Andersens Vej 203, 9800 Hjørring

Michael Duchwaider, Naurvej 3, 8220 Brabrand

Carsten Kastrup, Lilleåvej 35, Råsted, 7500 Holstebro

Jacob Marcel Rochat, Mørkhøj Parkalle 12c, 2860 Søborg

Søren Bech, Bavnevangen 32, 9210 Aalborg SØ