



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RESIDENZSTRASSE, BERLIN APS**  
**VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2016

---

Susan Aino Kjær

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Residenzstrasse, Berlin ApS Vibækvej 100, Brylle 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 31 08 88 01 Stiftet: 7. december 2007 Hjemsted: Tommerup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Jørgen Hansen Jørn Enevold Torp
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Residenzstrasse, Berlin ApS.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 25. april 2016

Direktion

---

Niels Jørgen Hansen

---

Jørn Enevold Torp

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Residenzstrasse, Berlin ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Residenzstrasse, Berlin ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Odense, den 25. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Residenzstrasse 128/129 og Friedrich-Wilhelm-Strasse 73/74, Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 495 tkr. mod 645 tkr. i 2014. Resultat anses for værende tilfredsstillende.

Der har ikke været ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Residenzstrasse, Berlin ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

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

Selskabet er omfattet af selskabsskatteloven § 8 stk. 2, hvilket medfører, at selskabet alene er skattepligtigt til Tyskland.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 16 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.678.567</b>	<b>1.246.404</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-115.991	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.562.576</b>	<b>1.246.404</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	44.543
Andre finansielle omkostninger.....		-859.741	-809.750
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>702.835</b>	<b>481.197</b>
Skat af årets resultat.....	1	-207.410	164.097
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>495.425</b>	<b>645.294</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	0
Overført resultat.....		195.425	645.294
<b>I ALT</b> .....		<b>495.425</b>	<b>645.294</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		45.750.000	45.465.992
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>45.750.000</b>	<b>45.465.992</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>45.750.000</b>	<b>45.465.992</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		174.361	47.704
Andre tilgodehavender.....		4.871	48.190
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>179.232</b>	<b>95.894</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>587.767</b>	<b>483.851</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>766.999</b>	<b>579.745</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>46.516.999</b>	<b>46.045.737</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		21.618.157	20.987.594
Forslag til udbytte.....		300.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>22.218.157</b>	<b>21.287.594</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.300.829	2.093.421
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.300.829</b>	<b>2.093.421</b>
HypoVereinsbank, nom. 2.740.000 EUR.....		19.015.943	19.375.691
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		1.523.052	1.958.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>20.538.995</b>	<b>21.333.881</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	408.945	407.909
Gæld til pengeinstitutter.....		365.933	98.401
Anden gæld.....		684.140	824.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.459.018</b>	<b>1.330.841</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.998.013</b>	<b>22.664.722</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>46.516.999</b>	<b>46.045.737</b>
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

				Note
	2015	2014		
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	207.410	-164.097		
	<b>207.410</b>	<b>-164.097</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>2</b>
		Investeringsejen- domme		
Kostpris 1. januar 2015.....		33.585.707		
Tilgang.....		400.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>33.985.707</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		11.880.284		
Årets værdireguleringer.....		-115.991		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>11.764.293</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>45.750.000</b>		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 45.750 tkr. pr. 31. december 2015.				
Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 4,5 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.				
 <b>Egenkapital</b>				 <b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	300.000	20.987.594	0	21.287.594
Regulering afledte finansielle instrumenter..		435.138		435.138
Forslag til årets resultatdisponering.....		195.425	300.000	495.425
 <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>300.000</b>	<b>21.618.157</b>	<b>300.000</b>	<b>22.218.157</b>
				2015 kr.
Selskabskapital 1. januar 2010.....				150.000
30. september 2012, kapitaludvidelse gældskonvertering.....				150.000
 <b>Selskabskapital 31. december 2015.....</b>				<b>300.000</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
HypoVereinsbank, nom. 2.740.000 EUR.....	19.783.600	19.424.888	408.945	0	
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.958.190	1.523.052	0	0	
	<b>21.741.790</b>	<b>20.947.940</b>	<b>408.945</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for engagement med HypoVereinsbank er afgivet følgende sikkerheder:					
Pantebrev nom. 2.740.000 EUR i Residenzstrasse 128/129 og Friedrich-Wilhelm-Strasse 73/74, Berlin.					
Transport i huslejeindtægter op til 346.188 EUR.					