



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
NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. april 2018

Susan Aino Kjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Residenzstrasse, Berlin ApS Niels Bohrs Allé 19 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 08 88 01 Stiftet: 7. december 2007 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Jørgen Hansen Jørn Enevold Torp
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 15 9760 Vrå

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. marts 2018

Direktion:

Niels Jørgen Hansen

Jørn Enevold Torp

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Residenzstrasse, Berlin ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Residenzstrasse, Berlin ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

Odense, den 13. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2017 et resultat på 1.157 tkr. mod 25.645 tkr. i 2016. Resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i løbet af året afhændet begge investeringsejendomme. Selskabet er herefter uden aktivitet og forventes afviklet i løbet af 2018 ved solvent likvidation.

Selskabet er i lighed med tidligere år territorial beskattet i Tyskland.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.217.995	2.034.147
Andre driftsomkostninger.....		-31.103	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	29.254.174
DRIFTSRESULTAT		1.186.892	31.288.321
Andre finansielle indtægter.....	1	893.398	71.255
Andre finansielle omkostninger.....		-619.233	-803.448
RESULTAT FØR SKAT		1.461.057	30.556.128
Skat af årets resultat.....	2	-304.257	-4.911.528
ÅRETS RESULTAT		1.156.800	25.644.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		47.000.000	0
Overført resultat.....		-45.843.200	25.644.600
I ALT		1.156.800	25.644.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		0	75.004.174
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	75.004.174
ANLÆGSAKTIVER.....		0	75.004.174
Tilgodehavende hos lejere.....		38.901	14.987
Andre tilgodehavender.....		113.535	50.581
Tilgodehavender.....		152.436	65.568
Likvider.....		4.414.656	1.064.352
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.567.092	1.129.920
AKTIVER.....		4.567.092	76.134.094

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		2.237.449	47.812.368
EGENKAPITAL.....	4	2.537.449	48.112.368
Hensættelse til udskudt skat.....		0	7.212.357
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	7.212.357
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	19.917.779
Selskabsskat.....		1.233.967	0
Anden gæld.....		795.676	891.590
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.029.643	20.809.369
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.029.643	20.809.369
PASSIVER.....		4.567.092	76.134.094
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

				Note
Særlige poster				1
Selskabet har modtaget 893 tkr. i rentegodtgørelse fra køber af selskabets ejendom, som følge af udskudt overtagelse af ejendommen.				
		2017	2016	
		kr.	kr.	
Skat af årets resultat				2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		7.516.614	0	
Regulering af udskudt skat.....		-7.212.357	4.911.528	
		304.257	4.911.528	
Materielle anlægsaktiver				3
			Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....			33.985.707	
Afgang.....			-33.985.707	
Kostpris 31. december 2017.....			0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....			41.018.467	
Værdireguleringer solgte aktiver.....			-41.018.467	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....			0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....			0	
Ejendommene er beliggende centralt i Berlin og har været udlejet til bolig og erhverv. Begge ejendomme er solgt ved udgangen af juli 2017.				
Egenkapital				4
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	300.000	47.812.368	0	48.112.368
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		268.281		268.281
Forslag til årets resultatdisponering.....		-45.843.200	47.000.000	1.156.800
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-47.000.000	-47.000.000
Egenkapital 31. december 2017.....	300.000	2.237.449	0	2.537.449

I forbindelse med salget af ejendommen er såvel prioritetsgælden som renteswappen indfriet. Renteswappen var indgået til sikring af en fast rente på 2,98% af selskabets variabelt forrentede realkreditlån.

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Selskabet er ultimo juli 2017 stævnet af en tysk ejendomsmægler. Stævningen er afledt af selskabets salg af ejendomme i Berlin gennemført i regnskabsåret 2017, hvor selskabet afhænder ejendommen til anden side end den potentielle køber, som sagsøger havde indledt forhandlinger med. Sagsøger påberåber sig ret til mæglersalær på 200.000 EUR som følge heraf. Det er pr. 27. februar 2018 ved Retten i Odense afgjort, at sagen skal afgøres efter tysk ret, hvilket ledelsen vurderer som værende en vigtig delsejr. Sagens udfald er dog fortsat usikkert, men vil forventelig medføre enten fuldstændig frifindelse eller fuldstændig pligt til at betale det fulde beløb med tillæg af sagsomkostninger. Sagens forventes hovedforhandlet ultimo 2018 eller primo 2019.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Ingen.	6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)	7
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Residenzstrasse, Berlin ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

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 er alene skattepligtigt til Tyskland.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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 15,825 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 pengestrømme, 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.

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.