

Berlin KGI A/S
Dronningensvej 18, 2
5800 Nyborg
CVR-nr. 31171083

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2016

Dirigent



Navn: Jesper Kim Pedersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Koncernens resultatopgørelse for 2015 | 12 |
| Koncernens balance pr. 31.12.2015 | 13 |
| Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015 | 15 |
| Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015 | 16 |
| Koncernens noter | 17 |
| Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015 | 20 |
| Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015 | 21 |
| Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015 | 23 |
| Modervirksomhedens noter | 24 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Berlin KGI A/S
Dronningensvej 18, 2
5800 Nyborg

CVR-nr.: 31171083

Stiftet: 08.01.2008

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand

Brian Djernes

Torben Hjort

Direktion

Jesper Kim Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Berlin KGI A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Nyborg, den 11.04.2015

Direktion



Jesper Kim Pedersen

Bestyrelse



Niels Peter Nielsen
formand



Brian Djernes



Torben Hjort

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Berlin KGI A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin KGI A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

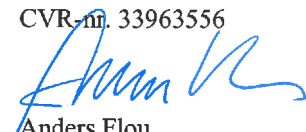
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Odense, den 11.04.2015


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Anders Flou
statsautoriseret revisor



Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål og aktivitet er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin og omegn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 59.901 t.kr. før skat og minoriteter i koncernen og 49.249 t.kr. efter skat og minoriteter.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 184.146 t.kr. pr. 31. december 2015 i forhold til en koncernbalancesum på 663.525 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 9. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedes aktuelle afkastkrav.

Forventet udvikling

Koncernen forventer, at resultatet af primær drift, eksklusiv værdireguleringer, for 2016 overstiger resultatet for 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af den langfristede gæld, der fra regnskabsåret 2015 indregnes til amortiseret kostpris i stedet for som tidligere år til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat, balancesum og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved ejendomsdrift indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens omkostninger til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-7 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme i Tyskland er foretaget på grundlag af et internt skøn. Ved opgørelsen af skønnet er anvendt tre beregnede referenceværdier på hver ejendom.

1. Dagsværdi baseret på handelspris i forhold til lejeindtægter (prisfaktor gange ét års lejeindtægter)
2. Dagsværdi baseret på handelspriser pr. m²
3. Dagsværdi baseret på en afkastbaseret kalkulation

Prisfaktor i forhold til årsleje og pris pr. m² er almindeligt anvendte udtryk for markedsværdi ved handel af ejendomme i Tyskland.

Den afkastbaserede kalkulation er foretaget efter principper, som i det væsentlige svarer til tilsvarende kalkulationer for investeringsejendomme i Danmark, tilpasset tyske markedsforskeligheder.

Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til dagsværdi.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges ejendommens kostpris som forbedring.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige kostpris på salgstidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af fyringsolie til ejendomme. Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> t.kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning | | 48.130 | 46.028 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 44.842 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | (14.357) | (4.983) |
| Ejendomsomkostninger | | (8.817) | (7.422) |
| Driftsresultat | | 69.798 | 33.623 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 168 | 143 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (10.065) | (12.098) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 59.901 | 21.668 |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 3 | (10.305) | (3.802) |
| Koncernens resultat | | 49.596 | 17.866 |
| | | | |
| Minoritetsinteressers andel af resultatet | | (347) | (209) |
| | | | |
| Årets resultat | | 49.249 | 17.657 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 76.000 | 0 |
| Overført resultat | | (26.751) | 17.657 |
| | | 49.249 | 17.657 |

Koncernens balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Investeringsejendomme | | 619.387 | 558.574 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 344 | 120 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 619.731 | 558.694 |
| Andre tilgodehavender | | 1.787 | 1.696 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.787 | 1.696 |
| Anlægsaktiver | | 621.518 | 560.390 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 210 | 460 |
| Varebeholdninger | | 210 | 460 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.279 | 3.617 |
| Andre tilgodehavender | | 670 | 447 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 102 | 146 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 38 | 9 |
| Tilgodehavender | | 2.089 | 4.219 |
| Likvide beholdninger | | 39.708 | 21.090 |
| Omsætningsaktiver | | 42.007 | 25.769 |
| Aktiver | | 663.525 | 586.159 |

Koncernens balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital | | 4.000 | 4.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>180.146</u> | <u>206.700</u> |
| Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere | | 184.146 | 210.700 |
| Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser | 6 | <u>4.223</u> | <u>3.854</u> |
| Egenkapital | | <u>188.369</u> | <u>214.554</u> |
| Udskudt skat | | <u>23.395</u> | <u>13.538</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>23.395</u> | <u>13.538</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 405.357 | 335.625 |
| Deposita | | <u>8.763</u> | <u>8.068</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>414.120</u> | <u>343.693</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 4.714 | 6.159 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 5.515 | 6.103 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 20.000 | 0 |
| Anden gæld | | <u>7.412</u> | <u>2.112</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>37.641</u> | <u>14.374</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>451.761</u> | <u>358.067</u> |
| Passiver | | <u>663.525</u> | <u>586.159</u> |
| Dattervirksomheder | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Koncernens egenkapitaloppgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapi- tal t.kr. | Overført overskud eller un- derskud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------------|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 4.000 | 206.700 | 210.700 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | (76.000) | (76.000) |
| Valutakursreguleringer | 0 | 197 | 197 |
| Årets resultat | 0 | 49.249 | 49.249 |
| Egenkapital ultimo | 4.000 | 180.146 | 184.146 |

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 76.000 t.kr., heraf er de 56.000 t.kr. udbetalt i 2015, og de resterende 20.000 t.kr. er udbetalt i januar 2016.

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Driftsresultat | | 69.798 | 33.623 |
| Af- og nedskrivninger | | 62 | 449 |
| Ændringer i arbejdskapital | 8 | 7.751 | (1.224) |
| Øvrige reguleringer | | <u>(44.842)</u> | <u>0</u> |
| Pengestrømme vedrørende primær drift | | 32.769 | 32.848 |
| Modtagne finansielle indtægter | | 168 | 143 |
| Betalte finansielle omkostninger | | (10.416) | (12.097) |
| Refunderet/(betalt) selskabsskat | | <u>(487)</u> | <u>9</u> |
| Pengestrømme vedrørende drift | | 22.034 | 20.903 |
| Køb mv. af materielle anlægsaktiver | | (14.814) | (11.530) |
| Udlån | | (87) | (82) |
| Andre pengestrømme vedrørende investeringer | | <u>(1)</u> | <u>0</u> |
| Pengestrømme vedrørende investeringer | | (14.902) | (11.612) |
| Optagelse af lån | | 74.763 | 4.100 |
| Afdrag på lån mv. | | (7.344) | (5.425) |
| Udbetalt udbytte | | <u>(56.000)</u> | <u>(28.000)</u> |
| Pengestrømme vedrørende finansiering | | 11.419 | (29.325) |
| Ændring i likvider | | 18.551 | (20.034) |
| Likvider primo | | 21.090 | 41.263 |
| Valutakursreguleringer af likvider | | <u>67</u> | <u>(139)</u> |
| Likvider ultimo | | <u>39.708</u> | <u>21.090</u> |

Koncernens noter

| | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
|--|--|--|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 168 | 143 |
| | 168 | 143 |
| | | |
| | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 10.065 | 12.098 |
| | 10.065 | 12.098 |
| | | |
| | 2015 t.kr. | 2014 t.kr. |
| 3. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 487 | (16) |
| Ændring af udskudt skat | 9.818 | 3.818 |
| | 10.305 | 3.802 |
| | | |
| | Investe- ringsejen- domme t.kr. | Andre an- læg, drifts- materiel og inven- tar t.kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 558.574 | 374 |
| Valutakursreguleringer | 1.418 | 2 |
| Tilgange | 14.529 | 285 |
| Kostpris ultimo | 574.521 | 661 |
| | | |
| Årets opskrivninger | 44.866 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 44.866 | 0 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (254) |
| Valutakursreguleringer | 0 | (1) |
| Årets afskrivninger | 0 | (62) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (317) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 619.387 | 344 |

Koncernens noter

Koncernens investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 7,0% pr. 31.12.2015 (7,3% pr. 31.12.2014).

Alle koncernens ejendomme er beliggende i Berlin og omegn.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel %</u> |
|------------------------------|-----------------|--------------------|
| 5. Dattervirksomheder | | |
| Uoplyst | Uoplyst | 100,0 |

Selskabet ejer andele i 9 dattervirksomheder. Ejerandelene udgør fra 92% til 100%.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 72, stk. 4 og § 127, stk. 4, har selskabets ledelse besluttet ikke at anføre oplysninger om dattervirksomheder.

6. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteressers andele af datterselskaber er uændret ifht. sidste år.

| | <u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u> | <u>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</u> | <u>Forfald efter 12 måneder 2015 t.kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år t.kr.</u> |
|---|--|--|--|----------------------------------|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.714 | 6.159 | 405.357 | 98.830 |
| Deposita | 0 | 0 | 8.763 | N/A |
| | <u>4.714</u> | <u>6.159</u> | <u>414.120</u> | <u>98.830</u> |
| | | | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
| 8. Ændring i arbejdskapital | | | | |
| Ændring i varebeholdninger | | | 251 | 70 |
| Ændring i tilgodehavender | | | 2.140 | 760 |
| Ændring i leverandørgæld mv. | | | 5.360 | (2.054) |
| | | | <u>7.751</u> | <u>(1.224)</u> |

Koncernens noter

9. Eventualforpligtelser

Koncernen har 4 investeringsejendomme, som er beliggende på lejet grund. Lejeaftalerne løber til henholdsvis 2058, 2062, 2063 og 2064. Ved lejeaftalernes udløb overgår bygningerne til grundstykkernes ejer mod betaling af erstatning i henhold til en sagkyndig dagsværdivurdering. Der er ingen forpligtelse til betaling af leje for grundstykkerne.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har optaget prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 410.071 t.kr. pr. 31. december 2015, som er sikret i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 619.387 t.kr. pr. 31. december 2015.

Af koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2015 på 39.708 t.kr. består de 8.763 t.kr. af spærrede bankkonti, som dækker de af lejerne indbetalte deposita.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> <u>t.kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | (493) | (1.241) |
| Bruttoresultat | | (493) | (1.241) |
| Personaleomkostninger | 1 | (2.399) | (630) |
| Driftsresultat | | (2.892) | (1.871) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 51.745 | 18.117 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 408 | 1.733 |
| Andre finansielle omkostninger | | (12) | (322) |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 49.249 | 17.657 |
| Skat af ordinært resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | <u>49.249</u> | <u>17.657</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 76.000 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 51.745 | 18.117 |
| Overført resultat | | (78.496) | (460) |
| | | <u>49.249</u> | <u>17.657</u> |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 123.839 | 71.897 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 82.123 | 138.425 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | <u>205.962</u> | <u>210.322</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>205.962</u> | <u>210.322</u> |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 102 | 146 |
| Tilgodehavender | | <u>102</u> | <u>146</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>368</u> | <u>710</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>470</u> | <u>856</u> |
| Aktiver | | <u>206.432</u> | <u>211.178</u> |

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 t.kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 4.000 | 4.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 119.959 | 68.017 |
| Overført overskud eller underskud | | 60.187 | 138.683 |
| Egenkapital | | <u>184.146</u> | <u>210.700</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.157 | 47 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 20.000 | 0 |
| Anden gæld | | 1.129 | 431 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>22.286</u> | <u>478</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>22.286</u> | <u>478</u> |
| Passiver | | <u>206.432</u> | <u>211.178</u> |
| Ejerforhold | 5 | | |

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital t.kr. | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode t.kr. | Overført overskud eller un- derskud t.kr. | I alt t.kr. |
|---------------------------------|---|---|--|------------------------|
| Egenkapital primo | 4.000 | 68.017 | 138.683 | 210.700 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | (76.000) | (76.000) |
| Valutakursreguleringer | 0 | 197 | 0 | 197 |
| Årets resultat | 0 | 51.745 | (2.496) | 49.249 |
| Egenkapital ultimo | 4.000 | 119.959 | 60.187 | 184.146 |

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 76.000 t.kr., heraf er de 56.000 t.kr. udbetalt i 2015, og de resterende 20.000 t.kr. er udbetalt i januar 2016.

Modervirksomhedens noter

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|------------------------|
| | t.kr. | t.kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 2.381 | 600 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 17 | 30 |
| | 2.399 | 630 |
| | | |
| | 2015 | 2014 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 62 | 1.696 |
| Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter | 0 | 1 |
| Øvrige finansielle indtægter | 346 | 36 |
| | 408 | 1.733 |
| | | |
| | | Kapitalan- |
| | | dele i tilknyt- |
| | | tede virk- |
| | | somheder |
| | | t.kr. |
| 3. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 3.880 |
| Kostpris ultimo | | 3.880 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 68.017 |
| Valutakursreguleringer | | 197 |
| Andel af årets resultat | | 51.745 |
| Opskrivninger ultimo | | 119.959 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 123.839 |

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

4. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 16 stk. aktier á nominelt 250.000 kr. Ingen af aktierne er tillagt rettigheder.

Modervirksomhedens noter

5. Ejerforhold

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

Djernes & Andreasen ApS, Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby

AHJ A/S, Amerikakajen 1, 4220 Korsør

Invest 2014 I ApS, Store Kongensgade 77, 1264 København K.

Berlin Nyborg Holding ApS, 5800 Nyborg