

## **Berlin KGI A/S**

Gl. Torv 2, 1. sal  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 31171083

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

### **Dirigent**



---

Navn: Jesper Kim Pedersen

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2016	7
Koncernens balance pr. 31.12.2016	8
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016	10
Koncernens noter	11
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016	14
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016	15
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016	17
Modervirksomhedens noter	18
Anvendt regnskabspraksis	20

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Berlin KGI A/S  
Gl. Torv 2, 1. sal  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 31171083  
Stiftet: 08.01.2008  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand  
Brian Djernes  
Torben Hjort

## Direktion

Jesper Kim Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27.04.2017

### Direktion



Jesper Kim Pedersen

### Bestyrelse



Niels Peter Nielsen  
formand



Brian Djernes



Torben Hjort

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Berlin KGI A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin KGI A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 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.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

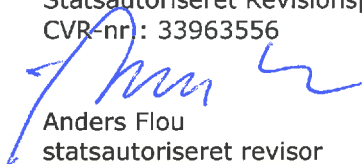
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 27.04.2017

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Flou  
statsautoriseret revisor



Claus Kolin  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet og koncernens formål og aktivitet er investering i udlejningsejendomme, primært boligejendomme, beliggende i Berlin og omegn. Investeringerne foretages via tyske selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 99.159 t.kr. før skat i koncernen og 83.791 t.kr. efter skat. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser udgør 231.558 t.kr. pr. 31. december 2016 i forhold til en koncern-balancesum på 747.216 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Koncernens resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		52.367	48.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		69.690	44.842
Andre eksterne omkostninger		(5.631)	(11.958)
Ejendomsomkostninger		(7.423)	(8.817)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>109.003</b>	<b>72.197</b>
Personaleomkostninger	1	(2.708)	(2.399)
<b>Driftsresultat</b>		<b>106.295</b>	<b>69.798</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(486)	0
Andre finansielle indtægter	2	245	168
Andre finansielle omkostninger	3	(6.895)	(10.065)
<b>Resultat før skat</b>		<b>99.159</b>	<b>59.901</b>
Skat af årets resultat	4	(15.368)	(10.305)
<b>Årets resultat</b>		<b>83.791</b>	<b>49.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		40.000	76.000
Overført resultat		43.791	(26.404)
		<b>83.791</b>	<b>49.596</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		705.302	619.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		691	344
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>705.993</b>	<b>619.732</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		72	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		387	0
Andre tilgodehavender		545	1.787
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.004</b>	<b>1.787</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>706.997</b>	<b>621.519</b>
Råvarer og hjælpematerialer		148	210
<b>Varebeholdninger</b>		<b>148</b>	<b>210</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		987	1.279
Andre tilgodehavender		2.190	670
Tilgodehavende selskabsskat		54	102
Periodeafgrænsningsposter		63	38
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.294</b>	<b>2.089</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.777</b>	<b>39.708</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.219</b>	<b>42.007</b>
<b>Aktiver</b>		<b>747.216</b>	<b>663.526</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		4.000	4.000
Overført overskud eller underskud		216.960	180.146
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>		<b>220.960</b>	<b>184.146</b>
<b>Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser</b>		<b>10.598</b>	<b>4.223</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>231.558</b>	<b>188.369</b>
Udskudt skat		38.168	23.395
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>38.168</b>	<b>23.395</b>
Gæld til realkreditinstitutter		422.931	405.357
Deposita		8.831	8.763
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>431.762</b>	<b>414.120</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	29.733	4.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.242	5.515
Gæld til associerede virksomheder		0	20.000
Skyldig selskabsskat		485	0
Anden gæld		7.268	7.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>45.728</b>	<b>37.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>477.490</b>	<b>451.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>747.216</b>	<b>663.526</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Dattervirksomheder	9		

## Koncernens egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>Egenkapital tilhørende minoritets- interesser t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	4.000	180.146	4.223	188.369
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(40.000)	0	(40.000)
Valutakursreguleringer	0	(586)	(16)	(602)
Årets resultat	0	77.400	6.391	83.791
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>216.960</b>	<b>10.598</b>	<b>231.558</b>

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 40.000 t.kr., som er udbetalt i maj 2016.

## Koncernens noter

	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.694	2.381
Andre omkostninger til social sikring	4	1
Andre personaleomkostninger	10	17
	<b>2.708</b>	<b>2.399</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	245	168
	<b>245</b>	<b>168</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	6.895	10.065
	<b>6.895</b>	<b>10.065</b>
	<b>2016</b> <b>t.kr.</b>	<b>2015</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	485	487
Ændring af udskudt skat	14.883	9.818
	<b>15.368</b>	<b>10.305</b>

## Koncernens noter

	<b>Investe- rings- ejendomme t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	574.522	660
Valutakursreguleringer	(2.332)	(6)
Tilgange	18.659	486
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>590.849</b>	<b>1.140</b>
Opskrivninger primo	44.866	0
Valutakursreguleringer	(103)	0
Årets opskrivninger	69.690	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>114.453</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(316)
Valutakursreguleringer	0	5
Årets afskrivninger	0	(138)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(449)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>705.302</b>	<b>691</b>

Koncernens investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi baseret på et internt skøn på grundlag af tre beregnede referenceværdier på hver ejendom. De beregnede referenceværdier ligger inden for et spænd på 32 mio.kr. for den samlede ejendomsportefølje og er baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%, prisfaktor på 12,8 og handelspris på 9.273 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Alle koncernens investeringsejendomme er beliggende i Berlin og omegn og er primært boligejendomme.

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	29.733	4.714	422.931	128.075
Deposita	0	0	8.831	N/A
	<b>29.733</b>	<b>4.714</b>	<b>431.762</b>	<b>128.075</b>

## Koncernens noter

### 7. 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 grundstykernes ejer mod betaling af erstatning i henhold til en sagkyndig dagsværdiurdering. Der er ingen forpligtelse til betaling af leje for grundstykkerne.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har optaget prioritetsgæld med en regnskabsmæssig værdi på 452.664 t.kr. pr. 31. december 2016, som er sikret i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 705.302 t.kr. pr. 31. december 2016.

Af koncernens likvide beholdninger pr. 31. december 2016 på 39.777 t.kr. består de 8.831 t.kr. af spærrede bankkonti, som dækker de af lejerne indbetalte deposita.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>9. Dattervirksomheder</b>			
Berlin KGI GmbH	Tyskland	GmbH	100,0

Det tyske datterselskab ejer andele i 11 dattervirksomheder. Ejerandelene udgør fra 92% til 100%.

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(933)	(493)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(933)</b>	<b>(493)</b>
Personaleomkostninger	1	(2.707)	(2.399)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.640)</b>	<b>(2.892)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.746	51.745
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(486)	0
Andre finansielle indtægter	2	19	408
Andre finansielle omkostninger		(239)	(12)
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.400</b>	<b>49.249</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>77.400</b>	<b>49.249</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		16.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		40.000	76.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		81.260	51.745
Overført resultat		(59.860)	(78.496)
		<b>77.400</b>	<b>49.249</b>



## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		205.000	123.839
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.572	82.123
Kapitalandele i associerede virksomheder		72	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		792	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>222.436</b>	<b>205.962</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>222.436</b>	<b>205.962</b>
Tilgodehavende selskabsskat		54	102
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54</b>	<b>102</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>968</b>	<b>368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.022</b>	<b>470</b>
<b>Aktiver</b>		<b>223.458</b>	<b>206.432</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	4.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		200.634	119.960
Overført overskud eller underskud		326	60.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret		16.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>220.960</b>	<b>184.146</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.312	1.157
Gæld til associerede virksomheder		0	20.000
Anden gæld		1.186	1.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.498</b>	<b>22.286</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.498</b>	<b>22.286</b>
<b>Passiver</b>		<b>223.458</b>	<b>206.432</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	4.000	119.960	60.186	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(40.000)	0
Valutakursreguleringer	0	(586)	0	0
Årets resultat	0	81.260	(19.860)	16.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>200.634</b>	<b>326</b>	<b>16.000</b>
				<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo				184.146
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(40.000)
Valutakursreguleringer				(586)
Årets resultat				77.400
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>220.960</b>

Der er i regnskabsåret besluttet ekstraordinært udbytte på 40.000 t.kr., som er udbetalt i maj 2016.

## Modervirksomhedens noter

	<b>2016</b> t.kr.	<b>2015</b> t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.694	2.381
Andre omkostninger til social sikring	3	1
Andre personaleomkostninger	10	17
	<b>2.707</b>	<b>2.399</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

**1**

	<b>2016</b> t.kr.	<b>2015</b> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17	62
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	1	0
Øvrige finansielle indtægter	1	346
	<b>19</b>	<b>408</b>

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Tilgode- havender hos tilknyttede virksomheder t.kr.</b>	<b>Kapital- andele i associerede virksomheder t.kr.</b>	<b>Tilgode- havender hos associerede virksomheder t.kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	3.880	82.123	0	0
Tilgange	0	17	558	792
Afgange	0	(65.568)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.880</b>	<b>16.572</b>	<b>558</b>	<b>792</b>
Opskrivninger primo	119.959	0	0	0
Valutakursreguleringer	(585)	0	0	0
Andel af årets resultat	81.746	0	(486)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>201.120</b>	<b>0</b>	<b>(486)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>205.000</b>	<b>16.572</b>	<b>72</b>	<b>792</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
REK Berlin Apartments Management GmbH	Tyskland	GmbH	30,0

## Modervirksomhedens noter

### 4. Virksomhedskapital

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

### 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders prioritetsgæld. Andelen af de tilknyttede virksomheders prioritetsgæld, som selskabet har kautioneret for, har en bogført værdi på 333.331 t.kr. pr. 31.12.2016.

De tilknyttede virksomheders samlede prioritetsgæld har en bogført værdi på 452.664 t.kr. pr. 31.12.2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

### 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

Andre anlæg, 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. m<sup>2</sup>
3. Dagsværdi baseret på en afkastbaseret kalkulation

Prisfaktor i forhold til årsleje og pris pr. m<sup>2</sup> 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 markedsf forhold. Beregningen baseres på den forventede nettoindtjening for det kommende år, tilpasset normalindtjening, og ved anvendelsen af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

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 salgskostninger 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

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

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede 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.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer og andelsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Varebeholdninger**

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

### **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.

### **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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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