



Berlin Properties Invest A/S

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 31 26 83 62

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Henrik Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Berlin Properties Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 20. maj 2016

Direktion

Betina Hyttel

Bestyrelse

Henrik Poulsen
Formand

Betina Hyttel

Knud Boe Nielsen

Kaj Porup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Berlin Properties Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Berlin Properties Invest A/S 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke været i stand til at kontrollere værdiansættelsen i primobalancen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, idet bogholderiet i de tilknyttede virksomheder har været mangelfuldt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Berlin Properties Invest A/S Krogen 1 9530 Støvring CVR-nr.: 31 26 83 62 Stiftet: 13. februar 2008 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Poulsen, Formand Betina Hyttel Knud Boe Nielsen Kaj Porup
Direktion	Betina Hyttel
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S
Dattervirksomheder	IPB Investment Properties Berlin I GmbH, Tyskland IPB Investment Properties Berlin II GmbH, Tyskland IPB Investment Properties Berlin III GmbH, Tyskland

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af kapitalandele i dattervirksomhederne IPB Investment Properties Berlin I – III GmbH.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets indregning og måling af de tre tyske GmbH er behæftet med usikkerhed, da man ikke har modtaget brugbar rapportering fra tysk direktør og administrator siden aflagt årsrapport 2013. Selskaberne har siden 2011-12 været under afvikling og man håber og forventer at en endelige afvikling af selskaberne kan give den fornødne klarhed over perioden 1. januar 2014 til slutafviklingen som aftagelig bliver i 2016. De tre tyske GmbH'er er indregnet til EUR 0. Herudover har der ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -21 t.kr. mod -11 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -390 t.kr. mod 1.042 t.kr. sidste år.

Selskabet/koncernen er under afvikling. I løbet af 2016 forventes selskabets 3 tyske GmbH selskaber likvideret. Nedlukning af de 3 tyske selskaber forventes ikke at få nogen negativ resultatmæssig effekt for det danske moderselskab.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Der forventes foretaget likvidation af selskabet, når nedlukningen af de 3 tyske datterselskaber er gennemført. Kapitalejerne vil i nødvendigt omfang tilføre selskabet likviditet i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berlin Properties Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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 finansiell 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.

Da de udenlandske dattervirksomheder opfylder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-21.349	-10.632
2 Personaleomkostninger	0	5.125
Resultat før finansielle poster	-21.349	-5.507
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-358.112	1.173.340
Andre finansielle indtægter	283.845	489.539
Andre finansielle omkostninger	-294.327	-554.432
Resultat før skat	-389.943	1.102.940
Skat af årets resultat	0	-60.568
Årets resultat	-389.943	1.042.372
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.042.372
Disponeret fra overført resultat	-389.943	0
Disponeret i alt	-389.943	1.042.372

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>446.616</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>446.616</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>446.616</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>99.398</u>	<u>385.880</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>99.398</u>	<u>385.880</u>
	Aktiver i alt	<u>99.398</u>	<u>832.496</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	-620.492	-230.549
Egenkapital i alt	-120.492	269.451
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.875	68.688
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	88.504
Anden gæld	122.015	405.853
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	219.890	563.045
Gældsforpligtelser i alt	219.890	563.045
Passiver i alt	99.398	832.496
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

Noter

1. Afvikling af selskabet

Selskabet/koncernen er under afvikling. I løbet af 2016 forventes selskabets 3 tyske GmbH selskaber likvideret. Nedlukning af de 3 tyske selskaber forventes ikke at få nogen negativ resultatmæssig effekt for det danske moderselskab.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Der forventes foretaget likvidation af selskabet, når nedlukningen af de 3 tyske datterselskaber er gennemført. Kapitalejerne vil i nødvendigt omfang tilføre selskabet likviditet i 2016.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	-5.125
	<u>0</u>	<u>-5.125</u>

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
IPB Investment Properties Berlin I GmbH	Tyskland	100 %
IPB Investment Properties Berlin II GmbH	Tyskland	100 %
IPB Investment Properties Berlin III GmbH	Tyskland	100 %
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>

4. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2015	500.000	2.500.000
Kontant kapitalnedsættelse	0	-2.000.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-230.549	-1.472.921
Årets overførte overskud eller underskud	-389.943	1.042.372
Ikke udloddet kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>200.000</u>
	<u>-620.492</u>	<u>-230.549</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for negativ værdi af renteswap 112 t.kr., har selskabet stillet pant i indestående på bankkonto med udvisende pr. balancedagen på 72 t.kr.

7. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Tysk Ejendomsinvest A/S Krogen 1, 9530 Støvring

CPU af 11/11 1986 A/S Frederiksdalvej 6, 8940 Randers SV

CAJU Invest ApS Hospitalsgade 15, 1., 8900 Randers C

TK Randers ApS Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

061746m A/S Under Konkurs Tronholmen 3, 8960 Randers SØ