



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KMK BERLIN A/S
FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2016

Kenneth Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KMK Berlin A/S Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 31 76 04 88 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kim Holm, Formand Morten Hauberg-Tychsen Kenneth Jensen
Direktion	Kenneth Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KMK Berlin A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2016

Direktion

Kenneth Jensen

Bestyrelse

Kim Holm
Formand

Morten Hauberg-Tychsen

Kenneth Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i KMK Berlin A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for KMK Berlin 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 årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. maj 2016

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

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2015 udviser et resultat på DKK 32.278.421 mod DKK 7.516.061 for perioden 1. januar - 31. december 2014. Balancen viser en egenkapital på DKK 66.936.828.

Ledelsens finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMK Berlin A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOMME		3.408.284	2.616.296
Personaleomkostninger.....	1	-323.827	-312.098
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2	8.714.780	11.104.140
Af- og nedskrivninger.....		-18.116	-23.946
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		2.107.889	-1.081.835
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOMME		13.889.010	12.302.557
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		21.028.583	-11.700
Andre finansielle indtægter.....		1.961.121	434.699
Andre finansielle omkostninger.....		-2.498.048	-2.773.489
RESULTAT FØR SKAT		34.380.666	9.952.067
Skat af årets resultat.....	3	-2.102.245	-2.436.006
ÅRETS RESULTAT		32.278.421	7.516.061
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		21.028.583	0
Overført resultat.....		11.249.838	7.516.061
I ALT		32.278.421	7.516.061

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		42.758	15.704
Investeringsjendomme.....		123.178.613	105.557.448
Materielle anlægsaktiver.....	4	123.221.371	105.573.152
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		21.146.883	68.300
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		4.675.000	21.203.827
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		0	148.061
Finansielle anlægsaktiver.....		25.846.883	21.420.188
ANLÆGSAKTIVER.....		149.068.254	126.993.340
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.351.950	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.563.507	0
Andre tilgodehavender.....		68.226	51.976
Tilgodehavender.....		15.983.683	51.976
Likvide beholdninger.....		8.695.862	716.703
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		24.679.545	768.679
AKTIVER.....		173.747.799	127.762.019

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		21.028.583	0
Overført overskud.....		45.408.245	34.158.407
EGENKAPITAL.....	5	66.936.828	34.658.407
Hensættelse til udskudt skat.....		10.207.913	10.069.245
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		10.207.913	10.069.245
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.555.732	37.200.092
Banklån.....		1.094.946	9.775.335
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.987.892	15.139.154
Gæld til associerede virksomheder.....		11.055.736	9.143.161
Anden gæld.....		8.962.628	8.101.571
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	70.656.934	79.359.313
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	850.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		17.271.821	0
Gæld, associerede virksomheder.....		4.331.453	0
Selskabsskat.....		1.963.578	544.292
Anden gæld.....		2.379.272	2.280.762
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.946.124	3.675.054
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		96.603.058	83.034.367
PASSIVER.....		173.747.799	127.762.019
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	298.920	295.502	
Pensioner.....	3.240	3.240	
Omkostninger til social sikring.....	1.835	972	
Andre personaleomkostninger.....	19.832	12.384	
	323.827	312.098	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			2
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.963.577	544.292	
Regulering af udskudt skat.....	138.668	1.891.714	
	2.102.245	2.436.006	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	48.480	58.750.099	
Tilgang.....	45.000	25.652.418	
Afgang.....	0	-6.601.392	
Kostpris 31. december 2015.....	93.480	77.801.125	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	42.182.349	
Opskrivninger solgte aktiver.....	0	-2.319.508	
Årets opskrivninger.....	0	5.514.647	
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	45.377.488	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	32.776	0	
Årets afskrivninger.....	17.946	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	50.722	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	42.758	123.178.613	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Reserve for nettoopsk. efter indre			
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	0	34.158.407	34.658.407	
Forslag til årets resultatdisponering.....		21.028.583	11.249.838	32.278.421	
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	21.028.583	45.408.245	66.936.828	

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	38.050.092	33.555.732	0	31.155.732	
Banklån.....	9.775.335	1.094.946	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	15.139.154	15.987.892	0	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	9.143.161	11.055.736	0	0	
Anden gæld.....	8.101.571	8.962.628	0	0	
	80.209.313	70.656.934	0	31.155.732	

Eventualposter mv. 7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildekatte som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holm og Hauberg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve og realkreditpanterbreve for i alt t.kr 30.920 med sikkerhed i investeringsejendomme til en bogført værdi på t.kr. 123.179.

Selskabet kautionere for Magnoliabakken ApS, for dennes kreditmaksimum.

Ejerforhold 9

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Bo-Line ApS, Rypevej 9, 2900 Hellerup
Apollo Invest ApS, Frederikssundsvej 208, 2700 Brønshøj