

# Berlin Nyborg Holding ApS

Gl. Torv 2 1 4  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2020

Jesper Kim Pedersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Berlin Nyborg Holding ApS  
Gl. Torv 2 1 4  
5800 Nyborg

CVR-nr: 37068233  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195251

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Berlin Nyborg Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27/05/2020

## Direktion

Jesper Kim Pedersen

## Bestyrelse

Niels Peter Nielsen  
formand

Jørgen Madsen

Lars Melchior Kongsted Kjeldsen

Torben Hjort Friderichsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Berlin Nyborg Holding ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Nyborg Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense C, 27/05/2020

Per Krause Therkelsen , mne19698  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Lars Rynord , mne28680  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier i Berlin KGI A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2019 udviser et overskud på 32.098 t.kr. efter skat. Selskabets egenkapital udgør 152.238 t.kr. pr. 31. december 2019. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til idag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets dattervirksomhed, da dattervirksomhedens lejeindtægter primært oppebæres fra privat boligudlejning.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er posterne ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætningen

Nettoomsætning indregnes i takt med, at den indtjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration samt kontorhold mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder



Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

### **Andre finansielle indtægter og omkostninger**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab med fradrag.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i moderselskabets regnskab under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskøbsværdien.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### **Selskabsskat**

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>-23.668</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-23.668</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		32.080.349	27.040.294
Andre finansielle indtægter .....		47.073	1.577
Øvrige finansielle omkostninger .....		-191	-667
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>32.103.563</b>	<b>27.041.204</b>
Skat af årets resultat .....	1	-5.284	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>32.098.279</b>	<b>27.041.204</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		4.400.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		4.444.444	7.744.444
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		32.080.349	26.959.902
Overført resultat .....		-8.826.514	-7.663.142
<b>I alt</b> .....		<b>32.098.279</b>	<b>27.041.204</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		143.108.432	114.976.468
Andre tilgodehavender .....		9.159.761	9.557.132
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>152.268.193</b>	<b>124.533.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>152.268.193</b>	<b>124.533.600</b>
Likvide beholdninger .....		21.630	22.990
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>21.630</b>	<b>22.990</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>152.289.823</b>	<b>124.556.590</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		93.468.932	65.336.968
Overført resultat .....		54.169.293	58.995.807
Forslag til udbytte .....		4.400.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>152.238.225</b>	<b>124.532.775</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		22.500	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		23.991	23.815
Skyldig selskabsskat .....		5.107	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.598</b>	<b>23.815</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>51.598</b>	<b>23.815</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>152.289.823</b>	<b>124.556.590</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	200.000	65.336.968	58.995.807	0	124.532.775
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer .....	0	51.615	0	0	51.615
Årets resultat .....	0	32.080.349	-4.382.070	4.400.000	32.098.279
Betalt ekstraordinært udbytte ..	0	0	-4.444.444	0	-4.444.444
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder .....	0	-4.000.000	4.000.000	0	0
Egenkapital, ultimo .....	200.000	93.468.932	54.169.293	4.400.000	152.238.225

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	5.107	0
Regulering vedrørende tidligere år	177	0
	<b>5.284</b>	<b>0</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	49.639.500	9.557.132
Tilgang	0	47.073
Afgang	0	-444.444
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.639.500</b>	<b>9.159.761</b>
Nettoopskrivninger primo	65.336.968	0
Valutakursregulering	51.615	0
Andel af årets resultat	32.080.349	0
Udloddet udbytte	-4.000.000	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>93.468.932</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>143.108.432</b>	<b>9.159.761</b>
<b>Navn, hjemsted, retsform</b>	<b>Ejerandel</b>	
Berlin KGI A/S, Nyborg	22,5%	

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Esplanaden Berlin Holding A/S, CVR-nr. 27 96 35 36, som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret 2018 og 2019.