

## **REK Berlin Investor Holding ApS**

Gl. Torv 2, 1.  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 38001329

## **Årsrapport 12.09.2016 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Kim Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

REK Berlin Investor Holding ApS

Gl. Torv 2, 1.

5800 Nyborg

CVR-nr.: 38001329

Stiftet: 12.09.2016

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 12.09.2016 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand

Brian Djernes

Torben Hjort Friderichsen

### 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 12.09.2016 - 31.12.2017 for REK Berlin Investor Holding ApS. (1. regnskabsår)

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 12.09.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 23.03.2018

### Direktion

Jesper Kim Pedersen

### Bestyrelse

Niels Peter Nielsen  
formand

Brian Djernes

Torben Hjort Friderichsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i REK Berlin Investor Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REK Berlin Investor Holding ApS for regnskabsåret 12.09.2016 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.09.2016 - 31.12.2017 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 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 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 årsregnskabet

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. 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 23.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32777

Claus Kolin  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9905

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål og hovedaktivitet er at fungere som holdingselskab i forbindelse med investering i fast ejendom via danske eller udenlandske ejendomsselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er nystiftet og udviser i første regnskabsår et overskud på 15.249 t.kr. Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 88.477 t.kr. pr. 31.12.2017

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(10.881)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>17.605.508</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.594.627</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(2.345.532)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15.249.095</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>15.249.095</u>
		<b><u>15.249.095</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>90.708.643</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>90.708.643</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>90.708.643</b></u>
Likvide beholdninger		<u>499.119</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>499.119</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>91.207.762</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital	3	(750.000)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.021.143
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		15.262.500
Overført overskud eller underskud		<u>54.943.587</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>88.477.230</u></b>
Udskudt skat		<u>2.345.532</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.345.532</u></b>
Anden gæld		<u>385.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>385.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>385.000</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>91.207.762</u></b>

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Ikke indbetalt registreret kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	4.500.000	(750.000)	87.075.000	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(14.512.500)	(3.584.365)
Overført til reserver	0	0	(72.562.500)	0
Årets resultat	0	0	0	17.605.508
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>(750.000)</b>	<b>0</b>	<b>14.021.143</b>

	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	750.000	(750.000)	90.825.000
Øvrige egenkapitalposter	14.512.500	(14.512.500)	(18.096.865)
Overført til reserver	0	72.562.500	0
Årets resultat	0	(2.356.413)	15.249.095
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>15.262.500</b>	<b>54.943.587</b>	<b>88.477.230</b>

Der er tegnet kapital inkl. overkurs for i alt 92.075 t.kr., heraf indbetalt 76.813 t.kr. Resthæftelse indgår som reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital.

Beløbet er indbetalt først i 2018.

## Noter

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	2.345.532
	<b>2.345.532</b>
	<b>Kapital-</b>
	<b>andele i</b>
	<b>tilknyttede</b>
	<b>virk-</b>
	<b>somheder</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	76.687.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>76.687.500</b>
Egenkapitalreguleringer	(3.584.365)
Andel af årets resultat	14.380.508
Andre reguleringer	3.225.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.021.143</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.708.643</b>

Selskabet har tegnet A kommanditanpartskapital i Berlin Wohnungs Invest K/S til i alt 92.025 t.kr.  
Selskabet har indbetalt 76.688 t.kr. og den samlede resthæftelse udgør 15.337 t.kr..

### 3. Ikke indbetalt registreret kapital

Tegnet, men ikke indbetalt aktiekapital fratrækkes i aktiekapital under egenkapitalen, og et beløb svarende til den ikke indbetalte kapital om klassificeres fra overført resultat eller en anden reserve, der kan anvendes til udbytte, til "reserve for ikke indbetalt aktiekapital".

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der således ikke er sammenligningstal i årsrapporten.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de ny tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

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 brugstiden.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### 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.

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

## Anvendt regnskabspraksis

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

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