

Berlin Wohnungs Invest K/S

Gl. Torv 2, 1.
5800 Nyborg
CVR-nr. 38030396

Årsrapport 23.09.2016 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kim Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Berlin Wohnungs Invest K/S

Gl. Torv 2, 1.

5800 Nyborg

CVR-nr.: 38030396

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 23.09.2016 - 31.12.2017

Direktion

Komplementaranpartsselskabet for Berlin Wohnungs Invest

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.09.2016 - 31.12.2017 for Berlin Wohnungs Invest K/S. (1. regnskabsår)

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 23.09.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 23.03.2018

Direktion

Komplementaranpartsselskabet
for Berlin Wohnungs Invest

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Berlin Wohnungs Invest K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Wohnungs Invest K/S for regnskabsåret 23.09.2016 - 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 23.09.2016 - 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 hovedaktivitet består i direkte eller indirekte at erhverve kapitalandele i tyske ejendomskommanditselskaber, som ejer og driver boligudlejningsejendomme i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er nystiftet og udviser i første regnskabsår et overskud på 23.968 t.kr. Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 151.181 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(749.525)
Personaleomkostninger	1	<u>(4.010.693)</u>
Driftsresultat		(4.760.218)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.627.580
Andre finansielle indtægter	2	199.736
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(99.585)</u>
Årets resultat		<u>23.967.513</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>23.967.513</u>
		<u>23.967.513</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		45.981.334
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>45.981.334</u>
Anlægsaktiver		<u>45.981.334</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.034.794
Tilgodehavender		<u>110.034.794</u>
Likvide beholdninger		<u>501.912</u>
Omsætningsaktiver		<u>110.536.706</u>
Aktiver		<u>156.518.040</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		31.084.117
Overført overskud eller underskud		<u>(4.903.045)</u>
Egenkapital		<u>151.181.072</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.134.022
Anden gæld		<u>1.202.946</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.336.968</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.336.968</u>
Passiver		<u>156.518.040</u>
Eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Indskudt ved stiftelse	125.000.000	8.187.500	0	0
Overført fra overkurs	0	242.978	0	(242.978)
Egenkapitalomkostninger	0	(8.430.478)	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	2.456.537	0
Årets resultat	0	0	28.627.580	(4.660.067)
Egenkapital ultimo	125.000.000	0	31.084.117	(4.903.045)
				I alt
				kr.
Indskudt ved stiftelse				133.187.500
Overført fra overkurs				0
Egenkapitalomkostninger				(8.430.478)
Øvrige egenkapitalposter				2.456.537
Årets resultat				23.967.513
Egenkapital ultimo				151.181.072
Tegnet stamkapital udgør 150.000 t.kr. fordelt på kommanditanparter á 1.000 DKK				150.000.000
Heraf kontant indbetalt				(125.000.000)
Ikke indbetalt resthæftelse				25.000.000

Egenkapitalomkostninger omfatter omkostninger ved stiftelse og kapitalforhøjelse.

Noter

	2017
	kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	3.993.090
Andre omkostninger til social sikring	7.865
Andre personaleomkostninger	9.738
	4.010.693
Antal ansatte pr. balancedagen	3
	2017
	kr.
2. Andre finansielle indtægter	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.238
Valutakursreguleringer	152.498
	199.736
	2017
	kr.
3. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	6.238
Valutakursreguleringer	93.347
	99.585
	Kapital-
	andele i
	tilknyttede
	virk-
	somheder
	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	14.897.218
Kostpris ultimo	14.897.218
Egenkapitalreguleringer	2.456.536
Andel af årets resultat	28.627.580
Opskrivninger ultimo	31.084.116
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.981.334

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Wohnungs Invest GmbH & Co. Beteiligungs KG	Berlin	KG	100,0

5. Eventualforpligtelser

Berlin Wohnungs Invest K/S har indgået administrationsaftale, som er uopsigelig frem til 31. december 2021, dog kan aftalen opsiges med 6 måneders varsel til et kalenderårs udløb, såfremt samtlige Ejendomsfondens kommanditister på en forudgående generalforsamling enstemmigt har besluttet at opsiges denne.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor långivere i datterselskabet REK Berlin Wohnungs Invest GmbH & Co. Beteiligungs KG for i alt 36 mio. kr.

Endvidere har selskabet afgivet kaution indtil 9 mio. EUR til sikkerhed for dattervirksomheden NOSTRO Grundstücks-GmbH & Co. Spreebogen KG's ordinær hypotek lån i kreditinstitut.

Selskabet har afgivet regaranti for tredjemands kaution indtil 5 mio. EUR til sikkerhed for dattervirksomheden NOSTRO Grundstücks-GmbH & Co. Strassburger Strasse KG's ordinær hypotek lån i kreditinstitut.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 tilgodehavender 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.

Moderselskabets hovedaktivitet består i erhvervelse af kapitalandele i tyske ejendomskommanditselskaber, som ejer og driver boligudlejningsejendomme i Berlin. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi. For ejendomme, hvor ejer majoriteten erhverves i løbet af regnskabsåret anvendes kostpris som dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi for ejendomme, hvor koncernen har haft ejer majoritet i hele regnskabsåret indhentes ekstern mæglervurdering til understøttelse af opgørelse af dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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