

# **K/S Berlin City II**

Sønderlandsgade 44 , 7500 Holstebro

**CVR nr. 29 60 51 30**

## **Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Likvidators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Likvidators beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Berlin City II

Sønderlandsagde 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 60 51 30

Hjemstedskommune: Holstebro

11. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Selskabets komplementar

Komplementar Berlin City II ApS under frivillig likvidation

### Likvidator

Jens Tange Møllmann

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Likvidators påtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Berlin City II for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. maj 2017.

**Likvidator**

Jens Tange Møllmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Berlin City II

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin City II for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### 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 regnskabet. 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.

### Udtalelse om likvidators beretning

Likvidator er ansvarlig for likvidators beretning.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke likvidators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidators beretning.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse likvidators beretning og i den forbindelse overveje, om likvidators beretning er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om likvidators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidators beretning.

### Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er likvidator ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre likvidator 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om likvidators udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med likvidator 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.

Herning, den 23. maj 2017.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

## Likvidators beretning

### Aktivitet

Ejendommen er solgt pr. 31. august 2016.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 3.917.032.

Egenkapitalen udgør DKK 721.854 pr. 31. december 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Selskabet forventes endelig likvideret i 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Resultatopgørelsen:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

#### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Balancen:

#### Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Lejeindtægter		991.524	1.485.472
Driftsomkostninger	1	-146.581	-719.421
<b>Bruttoresultat</b>		<b>844.943</b>	<b>766.051</b>
Administrationsomkostninger	2	-236.263	-203.076
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>608.680</b>	<b>562.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	4.176.704	8.137.188
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>4.785.383</b>	<b>8.700.163</b>
Finansielle indtægter	4	0	3.238
Finansielle omkostninger	5	-868.351	-679.061
<b>Årets resultat</b>		<b>3.917.032</b>	<b>8.024.340</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		3.917.032	8.024.340
		<b>3.917.032</b>	<b>8.024.340</b>

## Balance

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	6	0	14.178.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>14.178.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>14.178.750</b>
Andre tilgodehavender (kortfristede)	7	20.390	-33.412
Likvide beholdninger		836.254	79.005
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>856.644</b>	<b>45.593</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>856.644</b>	<b>14.224.343</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	8	14.955.948	19.955.950
Overkurs ved emission		753.128	753.128
Overført resultat	9	-14.987.222	-18.904.254
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>721.854</b>	<b>1.804.824</b>
Prioritetsgæld	10	0	11.481.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>11.481.314</b>
Prioritetsgæld	10	0	604.224
Gæld til tilknyttede selskaber	11	127.090	130.198
Anden gæld	12	7.700	203.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>134.790</b>	<b>938.205</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>134.790</b>	<b>12.419.519</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>856.644</b>	<b>14.224.343</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		

## Noter

	2016	2015
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	-31.601	-34.841
Diverse administrationsomkostninger	-27.102	-8.584
Forsikringer	-2.403	-4.072
Reparation og vedligeholdelse	-20.599	-9.863
Tabsførelse af gammel tilgodehavende moms	0	-200.541
Udlejers andel af fællesomkostninger	-64.875	-198.620
Udlejers andel af fællesomkostninger, regulering tidligere år	0	-262.900
	<b>-146.581</b>	<b>-719.421</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	-74.943	-47.531
Advokat	-2.420	-34.540
Konsulentassistance	-62.000	-15.017
Selskabsadministration	-96.900	-105.988
	<b>-236.263</b>	<b>-203.076</b>
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	0	8.137.188
Omkostninger i forbindelse med salg af ejd.	-163.701	
Værdiregulering af prioritetsgæld	245.524	0
Værdiregulering af ejendom	4.094.881	0
	<b>4.176.704</b>	<b>8.137.188</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Bank	0	272
Øvrige finansielle indtægter	0	2.966
	<b>0</b>	<b>3.238</b>

## Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Valutakurstab	-14.614	10.634
Landesbank Berlin	-412.712	-661.180
Landesbank Berlin, gebyr indfrielse	-422.778	0
Gebyrer m.v.	-8.199	-19.856
Komplementar Berlin City II ApS under frivillig likvidation	-10.048	-8.659
	<u>-868.351</u>	<u>-679.061</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01.01	23.834.563	23.834.563
Årets afgang	-23.834.563	0
<b>Kostpris 31.12</b>	<u>0</u>	<u>23.834.563</u>
Værdiregulering 01.01.	-9.655.813	-9.670.023
Årets afgang	9.655.813	0
Årets værdiregulering	0	0
Teknisk valutakursregulering	0	14.210
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<u>0</u>	<u>-9.655.813</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<u>0</u>	<u>14.178.750</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		<u>9,50%</u>

## Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7 Andre tilgodehavender (kortfristede)</b>		
Tilgodehavende lejere	0	5.544
Tilgodehavende dansk moms	20.390	0
Tilgodehavende tysk moms	0	-38.956
	<u>20.390</u>	<u>-33.412</u>
<b>8 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	19.955.950	10.401.529
Indbetalinger	0	14.626.359
Tvangsindløsning af anparter	0	-5.071.938
Udlodning	-5.000.002	0
<b>Kontant andel af stamkapitalen, ultimo</b>	<u>14.955.948</u>	<u>19.955.950</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 161 kommanditistanparter a 127.056 kr.	<u>20.455.950</u>	
<b>9 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-18.904.254	-31.251.159
Overført, jf. resultatdisponeringen	3.917.032	8.024.340
Tvangsindløsning af anparter	0	4.318.810
Kursreguleringer	0	3.755
	<u>-14.987.222</u>	<u>-18.904.254</u>
<b>10 Prioritetsgæld</b>		
Landesbank Berlin	0	11.839.445
Dagsværdiregulering af gæld	0	246.093
	<u>0</u>	<u>12.085.538</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	604.224
Efter 5 år eller senere forfalder, nominal værdi	<u>0</u>	<u>11.481.314</u>
Nominal restgæld udgør	<u>0</u>	<u>11.839.445</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>0</u>	<u>11.839.445</u>

## Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>11 Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning Komplementar Berlin City II ApS	127.090	130.198
	<u>127.090</u>	<u>130.198</u>

Lån stillet af Komplementar Berlin City II ApS under frivillig likvidation, hvorfra det forrentes med til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil Komplementar Berlin City II ApS under frivillig likvidation, ophører som selskab.

<b>12 Anden gæld</b>		
Skyldige renter og afdrag	0	103.692
Mellemregning, lejer	0	45.378
Skyldig revision	7.700	41.840
Mellemregning komplementarselskab	0	1
Skyldige omkostninger	0	12.872
	<u>7.700</u>	<u>203.783</u>

## 13 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Tange Møllmann

Likvidator

Serienummer: PID:9208-2002-2-762863257973

IP: 194.182.239.118

2017-05-29 07:40:41Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-05-29 07:43:13Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-05-29 14:56:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 21K6Z-OCMZA-CB75U-ZVWNU-KIMI1-M5TW2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>