

---

# ***K/S Berlin City II***

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44,  
DK-7500 Holstebro

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Geschäftsbericht 1. Januar - 31. Dezember 2015*

---

CVR-nr. 29 60 51 30

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/4 2016

*Der Geschäftsbericht  
wurde in der ordentlichen  
Hauptversammlung der  
Gesellschaft am 25/4  
2016 vorgelegt und  
genehmigt.*

Jesper Dalsgaard  
Dirigent  
*Versammlungsleiter*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Inhaltsverzeichnis

Side  
Seite

### **Påtegninger**

#### ***Bericht der Unternehmensleitung und Bestätigungsvermerk***

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring 2

*Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Informationen über die Gesellschaft***

Selskabsoplysninger 5

*Informationen über die Gesellschaft*

Ledelsesberetning 6

*Lagebericht*

### **Årsregnskab**

#### ***Jahresabschluss***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

*Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember*

Balance 31. december 8

*Bilanz zum 31. Dezember*

Noter til årsregnskabet 10

*Anhang zum Jahresabschluss*

Regnskabspraksis 18

*Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Bericht der Unternehmensleitung***

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Berlin City II.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. april 2016  
*Holstebro, 25. April 2016*

**Bestyrelse**  
***Aufsichtsrat***

Peter Lillevang Dalsberg

Lars Ole Petersen

René Munk-Nissen

Der Aufsichtsrat hat heute der Geschäftsbericht der K/S Berlin City II für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 erörtert und genehmigt.

Der Geschäftsbericht ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstattet worden.

Der Jahresabschluss vermittelt unseres Erachtens ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung empfohlen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Til kommanditisterne i K/S Berlin City II

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin City II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 oplys-

An Kommanditisten der K/S Berlin City II

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss der K/S Berlin City II für das Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2015 geprüft - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Anhang zum Geschäftsbericht und Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Der Jahresabschluss wird nach dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Erstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind weiterhin für ein internes Kontrollsystem verantwortlich, das die gesetzlichen Vertreter für die Erstellung eines Jahresabschlusses, frei von wesentlichen Fehlaussagen, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern, notwendig finden.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Abschlussprüfung. Wir haben die Prüfung in Übereinstimmung mit internationalen Standards über Prüfung und weiteren Ansprüchen laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Danach sind wir verpflichtet Ethikgrundsätze zu befolgen und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um mit hinreichender Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist.

Eine Prüfung umfasst Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen der im

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

ninger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Jahresabschluss angeführten Wertansätze und Angaben. Die gewählten Prüfungshandlungen sind von der fachlichen Beurteilung des Abschlussprüfers abhängig, darunter seine Beurteilung des Risikos wesentlicher Fehlaussagen im Jahresabschluss, sei es auf Grund von Verstößen oder Fehlern. Bei der Risikobeurteilung erwägt der Abschlussprüfer, welche interne Kontrollsysteme zur Erstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Jahresabschlusses, erforderlich sind. Der Zweck ist die Festlegung unter den Umständen angemessener Prüfungshandlungen, aber nicht die Abgabe eines Prüfungsurteils über die Effektivität der internen Kontrollsysteme der Gesellschaft. Eine Prüfung umfasst weiterhin eine Beurteilung der Angemessenheit der Wahl der gesetzlichen Vertreter von angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und der Plausibilität der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen bilanziellen Schätzungen sowie der Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Nach unserer Auffassung ist der Prüfungsnachweis ausreichend und als Grundlage unseres Prüfungsurteils geeignet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

### **Prüfungsurteil**

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 25. april 2016

*Herning, 25. April 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

### Aussagen zum Lagebericht

Wir haben in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse den Lagebericht durchgelesen. Wir haben keine weiteren Handlungen über die ausgeführte Prüfung des Jahresabschlusses hinaus vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind wir der Meinung, dass die Angaben im Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss sind.

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
*Staatlich autorisierter Revisor*

# Selskabsoplysninger

## Informationen über die Gesellschaft

**Selskabet**  
*Die Gesellschaft*

K/S Berlin City II  
c/o Difko Administration A/S  
Sønderlandsgade 44  
DK-7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 60 51 30  
CVR-Nr.:  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Geschäftszeitraum: 1. Januar - 31. Dezember  
Hjemstedskommune: Holstebro  
Sitz: Holstebro

**Komplementar**  
*Komplementärin*

Komplementar Berlin City II ApS

**Komplementarselskabets  
bestyrelse**  
*Aufsichtsrat*

Peter Lillevang Dalsberg

Lars Ole Petersen  
René Munk-Nissen

**Revision**  
*Abschlussprüfer*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
DK-7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Lagebericht

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af erhvervsejendommen beliggende Bergastrasse 60 , Tyskland.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 8.024.340, heraf værdireguleringer på DKK 8.137.188, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.804.824.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Kapitalberedskabet

Selskabet har i 2015 indgået forlig med de Tyske Metropoler om mellemfinansieringen. Selskabet har i 2015 betalt DKK 500.000 til endelig afslutning af sagen. Dette har medført en positiv værdiregulering på DKK 7.192.736.

Investorerne har i 2015 indbetalt hele deres resthæftelse, hvorefter selskabet har indfriet deres lån hos Vestjysk bank.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Haupttätigkeit

Der Zweck der Gesellschaft ist Tätigkeiten innerhalb Kauf und Betrieb von die Geschäftsimmobilie in Bergastrasse 60, beide aus Berlin, Deutschland.

### Geschäftsverlauf

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Jahr 2015 weist einen Gewinn von DKK 8.024.340 aus, worin auch Wertberichtigungen in Höhe von DKK 8.137.188 enthalten sind, und die Bilanz der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital von DKK 1.804.824 aus.

Wir verweisen auf Anhang Nr. 1 für die Beurteilung der Unternehmensleitung von wesentlichen bilanziellen und Bewertungen.

### Kapitalgrundlage

Das Unternehmen erreichte im Jahr 2015 eine Einigung mit den deutschen Metropolen über die Zwischenfinanzierung. Das Unternehmen hat im Jahr 2015 DKK 500.000 für die endgültige Schließung des Falles bezahlt. Dies führte zu einer positiven Wertanpassung in Höhe von DKK 7.192.736.

Investoren haben im Jahr 2015 alle ihre Restschuld bezahlt, die das Unternehmen ihre Kredite von Vestjysk Bank zurückgezahlt hat.

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die auf die Bewertung des Geschäftsberichts einen wesentlichen Einfluss haben.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Nettoumsatzerlöse</i>		<b>1.485.472</b>	<b>1.477.944</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		-719.421	-59.027
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige betriebsfremde Aufwendungen</i>		-203.076	-432.145
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>562.975</b>	<b>986.772</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>	2	8.137.188	-8.944.255
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Bruttogewinn nach Wertberichtigungen</i>		<b>8.700.163</b>	<b>-7.957.483</b>
Finansielle indtægter <i>Finanzerträge</i>	3	3.238	52.699
Finansielle omkostninger <i>Finanzaufwendungen</i>	4	-679.061	-1.960.003
<b>Resultat før skat</b> <i>Ergebnis vor Steuern</i>		<b>8.024.340</b>	<b>-9.864.787</b>
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Jahresergebnis</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Jahresergebnis</i>		<b>8.024.340</b>	<b>-9.864.787</b>

## Resultatdisponering

### Gewinnverwendung

#### Forslag til resultatdisponering

##### Vorschlagene Gewinnverwendung

Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		8.024.340	-9.864.787
		<b>8.024.340</b>	<b>-9.864.787</b>

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Aktiver Aktiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien</i>		14.178.750	14.164.540
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.178.750</b>	<b>14.164.540</b>
<i>Sachanlagen</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.178.750</b>	<b>14.164.540</b>
<i>Anlagevermögen</i>			
Andre tilgodehavender <i>Sonstige fordrungen</i>		-33.412	715.951
<b>Tilgodehavender</b>		<b>-33.412</b>	<b>715.951</b>
<i>Fordrungen</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.005</b>	<b>50.738</b>
<i>Flüssige Mittel</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.593</b>	<b>766.689</b>
<i>Umlaufvermögen</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>14.224.343</b>	<b>14.931.229</b>
<i>Aktiva</i>			

## Balance 31. december Bilanz zum 31. Dezember

### Passiver Passiva

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>		19.955.950	10.394.277
Overkurs ved emission <i>Kapitalrücklage</i>		753.128	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		-18.904.254	-31.243.907
<b>Egenkapital</b> <i>Eigenkapital</i>	6	<b>1.804.824</b>	<b>-20.849.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>		11.481.314	13.045.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	7	<b>11.481.314</b>	<b>13.045.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i>	7	604.224	552.357
Kreditinstitutter <i>Kreditinstitute</i>		0	14.307.861
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		333.981	7.874.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		<b>938.205</b>	<b>22.734.948</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Verbindlichkeiten</i>		<b>12.419.519</b>	<b>35.780.859</b>
<b>Passiver</b> <i>Passiva</i>		<b>14.224.343</b>	<b>14.931.229</b>
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>	8		

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

*Unsicherheit bei Erfassung und Bewertung*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 9,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta- og renterisici

Selskabet har lån i Landesbank Berlin på samlet TEUR 1.587 med en fast rente indtil lånet forfalder til genforhandling i 2017. Selskabet er således i et vist omfang eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

*Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmäßigen Schätzungen und Bewertungen für die Erfassung und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor. Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch größere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.*

*Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2015 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.*

*Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundeliegende Ertragsanspruch beträgt 9,50% und wird jährlich vom Verwalter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.*

*Die Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in Anhang 5 illustriert.*

### *Sonderrisiken:*

*Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.*

### *Betriebs- und Marktrisiken*

*Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verlaufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.*

### *Währungs- und Zinsrisiken*

*Das Unternehmen verfügt über Kredite in der Landesbank Berlin in Höhe von TEUR 1.587 mit einem festen Zinssatz, bis das Darlehen fällig Neuverhandlung im Jahr 2017. Das Unternehmen ist zu einem gewissen Grad zu finanziellen Risiken ausgesetzt wie zum Beispiel Veränderungen der allgemeinen Zinsentwicklung.*

## Noter til årsregnskabet

### Anhang zum Jahresabschluss

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> <i>Wertberichtigung von Finanzanlagen und damit verbundener Finanzverbindlichkeiten</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Wertberichtigungen als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien</i>	0	-8.944.255
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen von Verbindlichkeiten</i>	944.452	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser <i>Wertberichtigungen der Finanzverbindlichkeiten</i>	7.192.736	0
	<b>8.137.188</b>	<b>-8.944.255</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b> <i>Finanzerträge</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	3.238	52.699
	<b>3.238</b>	<b>52.699</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b> <i>Finanzaufwendungen</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	689.695	1.935.263
Valutakurstab <i>Wechselkursverlust</i>	-10.634	24.740
	<b>679.061</b>	<b>1.960.003</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

*Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte*

	Investerings- ejendomme <i>Als Finanzinvesti- tionen gehaltene Immobilien</i>
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar <i>Anschaffungskosten zum 1. Januar</i>	23.834.563
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Anschaffungskosten zum 31. Dezember</i>	23.834.563
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Wertberichtigungen zum 1. Januar</i>	-9.670.023
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	14.210
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Wertberichtigungen zum 31. Dezember</i>	-9.655.813
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Buchwert zum 31. Dezember</i></b>	<b>14.178.750</b>

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte*

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivität bei Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,50%

*Bei der Bewertung des Marktwertes zum 31. Dezember 2015 ist ein individuell festgesetzter Ertragsanspruch an 9,50 %*

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

*Änderungen der Schätzung des Ertragsanspruchs für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden den  
erfassten Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in der Bilanz sowie die Wertberichtigung in der  
Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.*

	-0,25 %	Basis	0,25 %
	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Änderungen des durchschnittlichen Ertragsanspruchs			
Afkastprocent	9,25	9,50	9,75
Ertragsprozent			
Dagsværdi	14.551.875	14.178.750	13.805.625
Beizulegender Zeitwert			
Ændring i dagsværdi	373.125	0	-373.125
Änderung des beizulegenden Zeitwerts			

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 6 Egenkapital

#### Eigenkapital

	Kontant andel af stamkapital <i>Bar geleisteter Anteil des Kommanditkapital</i>	Overkurs ved emission <i>Kapitalrücklage</i>	Overført resultat <i>Gewinn- /Verlustvortrag</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Eigenkapital zum 1. Januar</i>	10.401.529	0	-31.251.159	-20.849.630
Valutakursregulering <i>Währungsdifferenzen</i>	0	0	3.755	3.755
Kontant kapitalforhøjelse <i>Barerhöhung des Kapitals</i>	14.626.359	753.128	0	15.379.487
Tvangsindløsning af anparter <i>Beeinträchtigung des Kapital</i>	-5.071.938	0	4.318.810	-753.128
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>	0	0	8.024.340	8.024.340
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Eigenkapital zum 31. Dezember</i></b>	<b>19.955.950</b>	<b>753.128</b>	<b>-18.904.254</b>	<b>1.804.824</b>

Stamkapitalen består af 161 à nominelt DKK 123.950. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Das Grundkapital umfasst 161 Aktien zum Nennwert von DKK 123.950. Keine Aktien gewähren besondere Rechte.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

### 7 Langfristede gældsforpligtelser *Langfristige Verbindlichkeiten*

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Tilgungszahlungen, die innerhalb 1 Jahr fällig werden, sind unter kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten sind in langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*Die Verbindlichkeiten werden wie folgt fällig:*

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b> <b><i>Verbindlichkeiten gegenüber Realkreditinstituten</i></b>		
Mellem 1 og 5 år <i>Zwischen 1 - 5 Jahren</i>	11.481.314	13.045.911
Langfristet del <i>Langfristiger Teil</i>	11.481.314	13.045.911
Inden for 1 år <i>Innerhalb 1 Jahr</i>	604.224	552.357
	<b>12.085.538</b>	<b>13.598.268</b>

Af gælden ultimo på TDKK 12.086 udgør TDKK 246 værdiregulering til kursværdi pr. 31. december.

# Noter til årsregnskabet

## Anhang zum Jahresabschluss

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Eventualposten und sonstige finanzielle Verpflichtungen</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <i>Sicherheitsleistungen</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>Folgende Vermögenswerte sind als Sicherheit für Realkreditinstituten geleistet worden:</i>		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på <i>Grundstücke und Bauten mit einem Bilanzwert von</i>	14.178.750	14.164.540
Der er stillet sikkerhed i form af transport i kommandisiternes resthæftelser samt transport i selskabets lejeindtægter. <i>Sicherheit in der Form von Abtretung der restlichen Haftung der Kommanditisten und der Mieterträge der Gesellschaft ist geleistet worden.</i>		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b> <i>Vertragliche Verpflichtungen</i>		
Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Aftalen har 6 måneders opsigelsesvarsel. Det årlige administrationsvederlag udgør <i>Die Gesellschaft trat in eine Unternehmensverwaltungsvereinbarung mit Difko Administration A/S. Die Rücktrittserklärung ist 6 Monaten. Die jährliche Verwaltungsgebühr beträgt</i>	110.000	110.000
Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Nord:iv GmbH. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Det årlige administrationsvederlag udgør <i>Die Gesellschaft trat in eine Immobilien-Management Vertrag mit Nord:iv GmbH. Der Vertrag kann mit sechs Monaten Frist zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Die jährliche Verwaltungsgebühr beträgt</i>	30.600	30.100

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Berlin City II for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### 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, 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.

### Bilanzierungsgrundlage

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft K/S Berlin City II für das Jahr 2015 has ist nach den Vorschriften des dänischen Gesetzes über Jahresabschlüsse für Unternehmen der Berichterstattungs-kategorie B aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 ist in DKK erstellt.

### Erfassung und Bewertung

Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zum Realisierungszeitpunkt erfasst; Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden, werden entsprechend erfasst. Weiterhin werden in der Gewinn- und Verlustrechnung alle Aufwendungen erfasst, die zur Erwirtschaftung der Umsatzerlöse des Geschäftsjahres angefallen sind, darunter planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, Rückstellungen sowie Rücknahmen infolge geänderter, bilanzieller Schätzungen von Beträgen, die früher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst gewesen sind.

Vermögenswerte werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und der Wert der Vermögenswerte verlässlich angesetzt werden kann.

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- og Bewertungsgrundsätze

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### 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 finansiel post.

Verbindlichkeiten werden bilanziert, wenn wahrscheinlich ist, dass zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der Gesellschaft fließen wird, und der Wert der Verbindlichkeit verlässlich angesetzt werden kann.

Bei der Ersterfassung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten bewertet. Bei der Folgebewertung werden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wie für jeden einzelnen Bilanzposten unten beschrieben angesetzt.

Bei der Erfassung und Bewertung werden bis zur Vorlage des Geschäftsberichts vorzusehende Verluste und Risiken berücksichtigt, die zum Bilanzstichtag vorliegende Umstände bestätigen oder entkräften.

Dänische Kronen sind als Bewertungswährung verwendet. Alle sonstigen Währungen werden als Fremdwährung betrachtet.

### Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung sind mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet worden. Gewinne und Verluste, die sich aus Differenzen zwischen dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles und dem Kurs am Zahlungstag ergeben, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst.

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Skat af årets resultat

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

Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie andere monetäre Posten in Fremdwährung, die am Bilanzstichtag nicht abgerechnet sind, sind mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Unterschiede zwischen dem Kurs am Bilanzstichtag und dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Finanzposten erfasst, vgl. aber des Abschnitts über bilanzielle Absicherung.

In Fremdwährung gekaufte Anlagegegenstände werden zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet.

### Gewinn- und Verlustrechnung

#### Nettoumsatzerlöse

Mieteinnahmen werden linear über die Mietzeit erfasst.

#### Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Kosten betreffend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen primär Betriebskosten des Jahres.

#### Sonstige betriebsfremde Aufwendungen

Sonstige betriebsfremde Aufwendungen umfassen Kosten für Bürobedarf u.a.m.

#### Steuern vom Jahresergebnis

Im Geschäftsbericht wird keine Rückstellung für Steuern gebildet, da die Gesellschaft keiner selbständigen Steuerpflicht unterliegt.

# Regnskabspraxis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørel-

### Bilanz

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es mit der Klassifikation der Immobilien als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien keine Schwierigkeiten gegeben hat.

Unter dem beizulegenden Zeitwert wird der Betrag verstanden, zu dem die Immobilie am Bilanzstichtag zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Festlegung des beizulegenden Zeitwerts bedeutet wesentliche bilanzielle Schätzungen.

Die Unternehmensleitung ist der Meinung, dass es dieses Jahr nicht möglich gewesen ist, den beizulegende Zeitwert auf Grund Marktinformationen zu finden, weshalb die Bewertung auf Grundlage einer anerkannten Bewertungstechnik stattgefunden hat.

Der beizulegende Zeitwert gewisser als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ist zum 31. Dezember 2015 für jede Immobilie bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgesetzt, wobei die künftig zu erwartenden Geldströme für das kommende Jahr zusammen mit dem Ertragsgrad die Grundlage für den Zeitwert der Immobilie bilden. Die Berechnungen basieren auf den Budgets der Immobilien für die kommenden Jahre. Im Budget sind Mietentwicklung, Leerstand, Betriebskosten, Instandhaltung und Verwaltung u.a.m. berücksichtigt worden. Der budgetierte Geldstrom wird durch den geschätzten Ertragsgrad dividiert, wodurch sich der Zeitwert der Immobilie ergibt. Der dadurch berechnete Wert wird um eventuelle betriebsfremde Vermögenswerte wie flüssige Mittel, Depositen u.a.m. berichtigt, falls diese nicht gesondert an anderer Stelle der Bilanz erfasst sind

Die Bewertung basiert nicht auf der vom externen

# Regnskabspraksis

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

sen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Schätzer erstellten Feststellung.

Die angewandten Schätzungen basieren auf Angaben sowie von der Unternehmensleitung als vertretbar beurteilten Voraussetzungen, aber sie sind in der Natur der Sache unsicher und unvorhersehbar. Die tatsächlichen Ereignisse oder Umstände werden wahrscheinlich von den Voraussetzungen in den Berechnungen abweichen, da vorausgesetzte Ereignisse oft nicht wie erwartet eintreten. Diese Abweichungen können wesentlich sein. Im Anhang sind die angewandten Voraussetzungen erläutert.

### Forderungen

Forderungen werden in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten erfasst, was im Wesentlichen dem Nennwert entspricht. Rückstellungen für Forderungsausfälle werden gebildet.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfassen geleistete Anzahlungen betreffend Miete, Versicherungsprämien, Abonnements und Zinsen..

### Eigenkapital

#### Dividende

Die von der Unternehmensleitung vorgeschlagene Dividende für das Jahr wird unter Eigenkapital getrennt ausgewiesen.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten werden bei der Ersterfassung zum beizulegenden Zeitwert der bezahlten oder erhaltenen Vergütungen bewertet. Bei der Folgeerfassung werden Verbindlichkeiten gegenüber Finanzierungsinstituten zum beizulegenden Zeitwert wie für als Finanz-

## **Regnskabspraksis**

### ***Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze***

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

investitionen gehaltene Immobilien bewertet.

Änderung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Verbindlichkeiten wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Wertberichtigung von Finanzanlagen" erfasst.

Bezahlte Kreditkosten bei der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Finanzaufwendungen" erfasst.

Sonstige Verbindlichkeiten, die Depositen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, verbundene Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten umfassen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.