



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RESIDENZSTRASSE, BERLIN APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2015

---

Kenneth Johansson

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Residenzstrasse, Berlin ApS Rugårdsvej 46 C, 2. 5000 Odense C
	CVR-nr.: 31 08 88 01
	Stiftet: 7. december 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Jørgen Hansen Jørn Enevold Torp
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Residenzstrasse, Berlin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. april 2015

Direktion

---

Niels Jørgen Hansen

---

Jørn Enevold Torp

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Residenzstrasse, Berlin ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Residenzstrasse, Berlin ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 oplysninger 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af de indregnede ejendomme.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Odense, den 20. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Residenzstrasse 128 og Friedrich-Wilhelm-Strasse 73, Berlin.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 45.466 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 5,2 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2014 et resultat på 645 tkr. mod 11.296 tkr. i 2013. Resultat anses for værende tilfredsstillende.

Der har ikke været ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Residenzstrasse, Berlin ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af selskabsskatteloven § 8 stk. 2, hvilket medfører, at selskabet alene er skattepligtigt til Tyskland.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 16 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.246.404</b>	<b>1.179.846</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	13.132.404
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.246.404</b>	<b>14.312.250</b>
Andre finansielle indtægter.....		44.543	3
Andre finansielle omkostninger.....		-809.750	-823.567
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>481.197</b>	<b>13.488.686</b>
Skat af årets resultat.....	1	164.097	-2.192.220
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>645.294</b>	<b>11.296.466</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		645.294	11.296.466
<b>I ALT</b> .....		<b>645.294</b>	<b>11.296.466</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		45.465.992	44.761.800
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>45.465.992</b>	<b>44.761.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>45.465.992</b>	<b>44.761.800</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		47.704	36.607
Andre tilgodehavender.....		48.190	88.502
Periodeafgrænsningsposter.....		0	117
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>95.894</b>	<b>125.226</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>483.851</b>	<b>581.180</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>579.745</b>	<b>706.406</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>46.045.737</b>	<b>45.468.206</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		20.987.594	20.535.462
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>21.287.594</b>	<b>20.835.462</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.093.421	2.257.519
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.093.421</b>	<b>2.257.519</b>
HypoVereinsbank, nom. 2.740.000 EUR.....		19.375.691	19.827.986
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		1.958.190	1.765.028
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>21.333.881</b>	<b>21.593.014</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	407.909	408.824
Gæld til pengeinstitutter.....		98.401	0
Anden gæld.....		824.531	373.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.330.841</b>	<b>782.211</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.664.722</b>	<b>22.375.225</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>46.045.737</b>	<b>45.468.206</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-164.097	2.192.220	
	<b>-164.097</b>	<b>2.192.220</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	300.000	20.535.462	20.835.462
Regulering afledte finansielle instrumenter.....		-193.162	-193.162
Forslag til årets resultatdisponering.....		645.294	645.294
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>300.000</b>	<b>20.987.594</b>	<b>21.287.594</b>
		2014 kr.	
Selskabskapital 7. december 2007.....		125.000	
28. maj 2009, kapitaludvidelse gældskonvertering.....		25.000	
30. september 2012, kapitaludvidelse gældskonvertering.....		150.000	
<b>Selskabskapital 31. december 2014.....</b>		<b>300.000</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
HypoVereinsbank, nom. 2.740.000 EUR.....	20.236.810	19.783.600	407.909
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.765.028	1.958.190	0
	<b>22.001.838</b>	<b>21.741.790</b>	<b>407.909</b>
			<b>0</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>4</b>
Ingen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
Til sikkerhed for engagement med HypoVereinsbank er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebrev nom. 2.740.000 EUR i Residenzstrasse 128 og Friedrich-Wilhelm-Strasse 73, Berlin.			
Transport i huslejeindtægter op til 346.188 EUR.			

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 45.466 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 5,2 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig