

**K/S Berlin Retail B**

**c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2., 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 31 05 18 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2024.

---

**Preben Daugaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for K/S Berlin Retail B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 6. marts 2024

### Bestyrelse

Stefan Zætterberg Simonsen  
Formand

Lasse Lykkegård Albrechtsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Berlin Retail B**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Berlin Retail B for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Risskov, den 6. marts 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Berlin Retail B c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100, 2. 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 05 18 35
	Stiftet: 7. november 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Stefan Zætterberg Simonsen, Formand Lasse Lykkegård Albrechtsen
<b>Komplementar</b>	BERLIN RETAIL B 2007 ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med investering i, udvikling og udlejning af fast ejendom i Tyskland, investering i værdipapirer og anvendelse af finansielle instrumenter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 999 t.kr. mod 1.016 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 400 t.kr. mod 2.197 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er for området, hvor selskabets ejendom er beliggende, vedtaget en ny lokalplan. Lokalplanen giver nogle positive udviklingsmuligheder for ejendommen, hvorfor ledelsen er ved at undersøge mulige scenarier. Den videre udvikling af området forventes at bidrage med en værdistigning af ejendommen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>999.214</b>	<b>1.016.346</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.000	1.500.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.023.214</b>	<b>2.516.346</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-622.837	-319.471
<b>Resultat før skat</b>	<b>400.377</b>	<b>2.196.875</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>400.377</b>	<b>2.196.875</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	400.377	2.196.875
<b>Disponeret i alt</b>	<b>400.377</b>	<b>2.196.875</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	21.555.000	21.531.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.555.000</u>	<u>21.531.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.555.000</u></b>	<b><u>21.531.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	12.631	6.852
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.148</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.779</u>	<u>6.852</u>
	Likvide beholdninger	<u>47.738</u>	<u>17.261</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>79.517</u></b>	<b><u>24.113</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.634.517</u></b>	<b><u>21.555.113</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	6.675.000	6.675.000
	Overført resultat	3.908.832	3.508.455
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.583.832</u></b>	<b><u>10.183.455</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til pengeinstitutter	<u>9.837.589</u>	<u>10.569.729</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.837.589</u>	<u>10.569.729</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	688.301	587.244
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.643	7.502
	Anden gæld	401.152	207.183
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.213.096</u>	<u>801.929</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.050.685</u></b>	<b><u>11.371.658</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.634.517</u></b>	<b><u>21.555.113</u></b>
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	6.675.000	1.430.080	8.105.080
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.196.875	2.196.875
Udbytte	0	-118.500	-118.500
Egenkapital 1. januar 2023	<u>6.675.000</u>	<u>3.508.455</u>	<u>10.183.455</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	400.377	400.377
	<u><b>6.675.000</b></u>	<u><b>3.908.832</b></u>	<u><b>10.583.832</b></u>

Stamkapitalen udgør 6.675.000 kr. fordelt på 89 andele á 75.000 kr.

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>20.180.585</u>	<u>20.180.585</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.180.585</u></b>	<b><u>20.180.585</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.350.415	-149.585
Årets regulering til dagsværdi	<u>24.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.374.415</u></b>	<b><u>1.350.415</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>21.555.000</u></b>	<b><u>21.531.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendom består af en erhvervsejendom på i alt 1.041 m<sup>2</sup> beliggende i Berlin, Tyskland.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som virksomheden anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der er for området, hvor selskabets ejendom er beliggende, vedtaget en ny lokalplan. Lokalplanen giver nogle positive udviklingsmuligheder for ejendommen, hvorfor ledelsen er ved at undersøge mulige scenarier. Den videre udvikling af området har påvirket værdiansættelse af ejendommen.

## Noter

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	5,5	5,5
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0,0	0,0

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 21.555 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.505 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.305 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	10.525.890	11.156.973
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-688.301</u>	<u>-587.244</u>
	<b><u>9.837.589</u></b>	<b><u>10.569.729</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.714.017</u>	<u>4.301.261</u>

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	21.555.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>24.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.526 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 21.555 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Berlin Retail B er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.