

K/S Berlin Retail B

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

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 31 05 18 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2025.

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 2024

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 20. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Stefan Zætterberg Simonsen, Formand Lasse Lykkegård Albrechtsen
Komplementar	BERLIN RETAIL B 2007 ApS
Revision	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.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jvf. omtalen heraf i beskrivelsen under noten om investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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. Denne stigning ses af årets dagsværdiregulering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	761.428	999.214
Værdiregulering af investeringsejendomme	11.935.000	24.000
Driftsresultat	12.696.428	1.023.214
Andre finansielle indtægter	260	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-615.965	-622.837
Årets resultat	12.080.723	400.377
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.080.723	400.377
Disponeret i alt	12.080.723	400.377

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	33.490.000	21.555.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.490.000</u>	<u>21.555.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.490.000</u>	<u>21.555.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	7.304	12.631
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.530</u>	<u>19.148</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.834</u>	<u>31.779</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.725</u>	<u>47.738</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.559</u>	<u>79.517</u>
	Aktiver i alt	<u>33.524.559</u>	<u>21.634.517</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	6.675.000	6.675.000
	Overført resultat	<u>15.989.555</u>	<u>3.908.832</u>
	Egenkapital i alt	<u>22.664.555</u>	<u>10.583.832</u>
Gældsforpligtelser			
3	Ansvarlig lånekapital	745.833	200.111
4	Gæld til pengeinstitutter	<u>9.105.876</u>	<u>9.837.589</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.851.709</u>	<u>10.037.700</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	741.390	688.301
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.247	123.643
	Anden gæld	<u>211.658</u>	<u>201.041</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.008.295</u>	<u>1.012.985</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.860.004</u>	<u>11.050.685</u>
	Passiver i alt	<u>33.524.559</u>	<u>21.634.517</u>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	6.675.000	3.508.455	10.183.455
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>400.377</u>	<u>400.377</u>
Egenkapital 1. januar 2024	6.675.000	3.908.832	10.583.832
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>12.080.723</u>	<u>12.080.723</u>
	<u>6.675.000</u>	<u>15.989.555</u>	<u>22.664.555</u>

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

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	615.965	622.837
	615.965	622.837
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.180.585	20.180.585
Kostpris ultimo	20.180.585	20.180.585
Regulering til dagsværdi primo	1.374.415	1.350.415
Årets regulering til dagsværdi	11.935.000	24.000
Regulering til dagsværdi ultimo	13.309.415	1.374.415
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.490.000	21.555.000

Virksomhedens investeringsejendom består af en erhvervsejendom på i alt 1.041 m² beliggende i Berlin, Tyskland. Lejen pr. m², udgør 1.259 kr.

Investeringsejendommene 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.

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

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Værdien per 31.12.2024 er opgjort under hensyn til udviklingspotentiale for ejendomme samt modtagne tilbud.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	3,34	5,5
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0,00	0,00

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 33.490 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 4.360 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.895 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	745.833	200.111
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>745.833</u>	<u>200.111</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	9.847.266	10.525.890
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-741.390</u>	<u>-688.301</u>
	<u>9.105.876</u>	<u>9.837.589</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.977.138</u>	<u>6.811.873</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>33.490.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>11.935.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.847 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 33.490 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 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 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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 budgetterede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.