

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

ERHVERVSSTYRELSEN

Mecura Berlin Invest II ApS

CVR-nr. 30 20 67 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/6 2015.



Mads Ulrich
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Mecura Berlin Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2015

Direktion



Mads Ulrich

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Mecura Berlin Invest II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Mecura Berlin Invest II 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 21. april 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Mecura Berlin Invest II ApS C/O Grant Thornton Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| | CVR-nr.: 30 20 67 46 Stiftet: 23. januar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Mads Ulrich |
| Revision | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Bankforbindelser | Nykredit Bank Berliner Bank |
| Modervirksomhed | FFC3 ApS |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mecura Berlin Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 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.

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, måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til 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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedr. udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt leveringen og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger består af investeringsejendomme, der ved første indregning måles til kostpris. Efterfølgende indregnes aktiverne til dagsværdi med udgangspunkt i vurderinger fra eksterne sagkyndige vurderingsmænd. Vurderingerne foretages med udgangspunkt i kapitalværdien af fremtidige cash flow på den enkelte investeringsejendom. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mecura Berlin Invest II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 2.341.241 | 1.937 |
| Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme | 13.037.500 | 0 |
| Driftsresultat | 15.378.741 | 1.937 |
| Andre finansielle indtægter | 3.613 | 2.120 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -4.230.449 | -2.878 |
| Resultat før skat | 11.151.905 | 1.179 |
| 3 Skat af årets resultat | 461.002 | -297 |
| Årets resultat | 11.612.907 | 882 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 11.612.907 | 882 |
| Disponeret i alt | 11.612.907 | 882 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2014 | 2013 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | <u>55.055.500</u> | <u>42.018</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>55.055.500</u> | <u>42.018</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>55.055.500</u> | <u>42.018</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | <u>4.855.488</u> | <u>4.760</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.855.488</u> | <u>4.760</u> |
| | Aktiver i alt | <u>59.910.988</u> | <u>46.778</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2014 | 2013 |
|---------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 4.800.000 | 4.800 |
| 6 | Overført resultat | 11.921.857 | 309 |
| | Egenkapital i alt | 16.721.857 | 5.109 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 32.419.720 | 32.942 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 32.419.720 | 32.942 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 542.029 | 508 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 60.000 | 76 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.234.302 | 2.646 |
| | Anden gæld | 7.933.080 | 5.497 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 10.769.411 | 8.727 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 43.189.131 | 41.669 |
| | Passiver i alt | 59.910.988 | 46.778 |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 | Eventualposter | | |

Noter

| | 2014 kr. | 2013 t.kr. |
|---|------------------|--|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Selskabets formål er at drive direkte og indirekte investering i fast ejendom samt udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed. | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 120.473 | 57 |
| Andre rentekomkostninger | 4.109.976 | 2.821 |
| | 4.230.449 | 2.878 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 297 |
| Godtgørelse, moderselskab | -461.002 | 0 |
| | -461.002 | 297 |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger kr. |
| Kostpris 1. januar 2014 | | 51.794.166 |
| Kostpris 31. december 2014 | | 51.794.166 |
| Opskrivninger 1. januar 2014 | | -9.776.166 |
| Årets opskrivninger | | 13.037.500 |
| Opskrivninger 31. december 2014 | | 3.261.334 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 | | 55.055.500 |

Noter

| | 31/12 2014 kr. | 31/12 2013 t.kr. | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--|
| 5. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2014 | 4.800.000 | 4.800 | | |
| | 4.800.000 | 4.800 | | |
| 6. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2014 | 308.950 | -573 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 11.612.907 | 882 | | |
| | 11.921.857 | 309 | | |
| 7. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2014 kr. | Gæld i alt 31/12 2013 t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | -542.029 | 32.675.913 | 32.961.749 | 33.450 |
| | -542.029 | 32.675.913 | 32.961.749 | 33.450 |
| 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitutter har selskabet stillet garanti på euro 4.500.000 svarende til kr. 33.571.300 | | | | |
| Til sikkerhed for selskabets mellemværende med realkreditinstitutter har koncernens ulitmative moderselskab stillet en selvskyldnerkaution. | | | | |
| 9. Eventualposter | | | | |
| Sambeskatning | | | | |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FFC3 ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. | | | | |

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.