



Tlf: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET BERLIN AF 21. JULI 2006 APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2013

---

Erik K. Sloth

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Berlin af 21. juli 2006 ApS c/o Erik Sloth, Bøgegade 7 8200 Århus N
	CVR-nr.: 29 69 19 08 Stiftet: 21. juli 2006 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Kristian Sloth, formand Lars Jensen
<b>Direktion</b>	Erik Kristian Sloth
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Berlin af 21. juli 2006 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 29. maj 2013

Direktion

---

Erik Kristian Sloth

Bestyrelse

---

Erik Kristian Sloth  
Formand

---

Lars Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Berlin af 21. juli 2006 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Berlin af 21. juli 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Århus, den 29. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve, eje og drive ejendomme beliggende i Berlin.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev bedre end forventet, hvilket skyldes salg af den sidste af selskabets 2 ejendomme. Avance ved salg af ejendommen er indregnet i 2012, da aftale om salg af ejendommen er indgået i 2012. Købesummen er afregnet primo 2013.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I forbindelse med salg af selskabets sidste ejendom omkring årsskiftet har selskabet indfriet gæld til pengeinstitut i 2013.

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer at indstille til generalforsamlingen, at selskabet likvideres alle kreditorer er afregnet og skattekrav i Tyskland i forbindelse med salg af ejendom er afregnet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Berlin af 21. juli 2006 ApS for 2012 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.304.136</b>	<b>3.071.792</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-167.614
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.304.136</b>	<b>2.904.178</b>
Finansielle indtægter.....		1.805	26.472
Finansielle omkostninger.....		-425.055	-1.345.032
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.880.886</b>	<b>1.585.618</b>
Skat af årets resultat.....	1	-970.000	70.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.910.886</b>	<b>1.655.618</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslag til udbytte for året.....		500.000	0
Overført resultat.....		1.410.886	1.655.618
<b>I ALT</b> .....		<b>1.910.886</b>	<b>1.655.618</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		0	6.689.772
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	2	<b>0</b>	<b>6.689.772</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>6.689.772</b>
Tilgodehavender fra salg.....		9.800.039	12.365.886
Andre tilgodehavender.....		0	175.750
Udskudt skatteaktiv.....		0	470.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.800.039</b>	<b>13.011.636</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>229.216</b>	<b>227.058</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.029.255</b>	<b>13.238.694</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.029.255</b>	<b>19.928.466</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b> kr.	<b>2011</b> kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		451.034	-959.852
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.076.034</b>	<b>-834.852</b>
Ringkøbing Landbobank.....		0	6.325.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>6.325.190</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	6.341.340	10.700.231
Gæld til pengeinstitutter.....		0	130.264
Forudbetalinger.....		118.392	113.393
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.719.861	3.239.083
Selskabsskat.....		500.000	0
Anden gæld.....		273.628	255.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.953.221</b>	<b>14.438.128</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.953.221</b>	<b>20.763.318</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.029.255</b>	<b>19.928.466</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>5</b>		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	500.000	0	
Regulering af udskudt skat.....	470.000	-70.000	
	<b>970.000</b>	<b>-70.000</b>	

**Materielle anlægsaktiver** 2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012.....	7.186.289
Afgang.....	-7.186.289
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2012.....	496.517
Afskrivninger solgte aktiver.....	-496.517
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>0</b>

**Egenkapital** 3

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	-959.852	0	-834.852
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.410.886	500.000	1.910.886
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>125.000</b>	<b>451.034</b>	<b>500.000</b>	<b>1.076.034</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser** 4

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Aarhus Lokalbanc.....	10.700.231	0	0	0
Ringkøbing Landbobanc.....	6.325.190	6.341.340	6.341.340	0
	<b>17.025.421</b>	<b>6.341.340</b>	<b>6.341.340</b>	<b>0</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 5

Tilgodehavender ligger til sikkerhed for indfrielse af gæld til pengeinstitut.

Herudover er likvide midler deponeret til sikkerhed for huslejedeposita indbetalt af lejere i selskabets ejendomme.