

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

STAMARKIV

K/S Berlin City

CVR-nr. 28 98 18 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *15/06-2015*.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Berlin City.

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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. juni 2015

Komplementar

Komplementar Berlin City ApS
CVR-nr. 28 69 02 15


Scott Campbell Macaw
Formand


Erik Bach Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Berlin City

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Berlin City 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at kontrollere værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, tilgodehavende investorindskud samt periodeafgrænsningsposter pr. 1. januar 2014.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henvises til ledelsesberetningen i årsregnskabet, underafsnit om usikkerhed vedrørende indregning og måling. Heraf fremgår, at indregningen og måling af kommanditselskabets ejendom er omfattet af en grad af usikkerhed som blandt andet kan henføres til markedets afkastkrav. Såfremt afkastkravet afviger fra det, der er forudsat af ledelsen, vil det have indflydelse på målingen af investeringsejendommene, hvilket vil have indflydelse på kommanditselskabets egenkapital.

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.

København, den 9. juni 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Berlin City
c/o Triacon International Copenhagen ApS
Tuborg Boulevard 12, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 98 18 99
Stiftet: 1. september 2005
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

Komplementar Berlin City ApS
CVR-nr. 28 69 02 15

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af fuldt udlejede erhvervsjendomme beliggende Rauch-Strasse 23-25/Hugo-Cassirer-Strasse, Heinrich-Heine-Strasse 70 og Blankenburger-Strasse 20, alle Berlin, Tyskland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til vurderet dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi er baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 13.034 t.kr. mod -19.390 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2014 underskrevet salgsaftaler med finansiell afregning i 2015, på ejendommene beliggende Heinrich-Heine-Strasse 70, 10179 Berlin samt Blankenburger-Strasse 20, 13156 Berlin, Tyskland.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Berlin City 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.

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, advokat, revisor og 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægt	4.690.637	4.706
Andre driftsindtægter	147.085	163
Andre eksterne omkostninger	-2.148.406	-1.265
Bruttoresultat	2.689.316	3.604
Andre finansielle indtægter	1.012.613	1.606
Øvrige finansielle omkostninger	-4.660.619	-4.840
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.993.042	-19.760
Resultat før skat	13.034.352	-19.390
Årets resultat	13.034.352	-19.390
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	13.034.352	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.390
Disponeret i alt	13.034.352	-19.390

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	13.400.000	44.984
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.400.000</u>	<u>44.984</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.400.000</u>	<u>44.984</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	45.725.445	284
	Tilgodehavender i alt	<u>45.725.445</u>	<u>284</u>
	Likvide beholdninger	<u>481.991</u>	1.016
	Omsætningsaktiver i alt	<u>46.207.436</u>	<u>1.300</u>
	Aktiver i alt	<u>59.607.436</u>	<u>46.284</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Kontant del af kommanditkapital	17.360.545	15.389
2	Overført resultat	-17.977.106	-31.081
	Egenkapital i alt	-616.561	-15.692
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter, langfristet	59.525.073	60.808
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.525.073	60.808
	Gæld til pengeinstitutter, kortfristet	389.256	366
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.546	0
	Anden gæld	343.817	444
	Periodeafgrænsningsposter	-68.695	358
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	698.924	1.168
	Gældsforpligtelser i alt	60.223.997	61.976
	Passiver i alt	59.607.436	46.284

3 Eventualposter

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	68.973.724	68.973
Afgang i årets løb	-45.476.000	0
Kostpris 31. december 2014	23.497.724	68.973
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-23.990.070	-4.228
Omregning til valutakurs 31. december 2014	-100.696	0
Årets regulering til dagsværdi	0	-19.761
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	13.993.042	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	-10.097.724	-23.989
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	13.400.000	44.984

2. Egenkapital

	Kontant del af kommandit- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2014	15.389.300	-31.081.035	-15.691.735
Kursregulering	-34.449	69.577	35.128
Indskudt i året	2.005.694	0	2.005.694
Årets overførte overskud eller underskud	0	13.034.352	13.034.352
Egenkapital 31. december 2014	17.360.545	-17.977.106	-616.561

Stamkapital består af 320 kommanditanparter á t.kr. 100, heraf indbetalt t.kr. 54 pr. kommanditanpart.

Noter

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 14.500 t.kr.

Renteswaps er i balancen optaget til markedsværdi pr. statusdagen til t.kr. 2.663.

Kommanditselskabet har ikke eventualforpligtelser udover de i ejendomsbranchen sædvanligvis forekommende.

Finansieringsinstituttet har modtaget transport i kommanditisternes prorata resthæftelse som sikkerhed for gælden.

Finansieringsinstituttet har modtaget transport i udlejers rettigheder i henhold til lejekontrakter, herunder løbende lejeindbetalinger til bankkonti.

Bankindestående er stillet som kaution til sikkerhed for skyldigt depositum.