

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

CVR-nr. 28 98 18 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

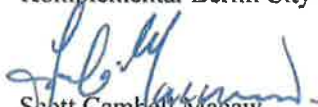
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. maj 2016

Komplementar

Komplementar Berlin City ApS


Scott Cambell 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 2015, 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

Selskabet har ikke kunnet fremskaffe dokumentation for en række åbningstal i selskabets balance pr. 1. januar 2015. Vi tager forbehold for de eventuelle indvirkninger dette kan have på årsregnskabet for 2015.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 31. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


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

Bestyrelse

Scott Cambell Macaw, Formand
Erik Bach Larsen

Komplementar

Komplementar Berlin City ApS

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 688 t.kr. mod 13.034 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.

I 2015 har selskabet underskrevet salgsaftale med finansiell afregning i 2015 på ejendommen beliggende Rauchstrasse 25, 13587 Berlin.

Ved årsafslutningen besidder selskabet ikke ejendomme.

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 driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægt	2.755.325	4.691
Andre driftsindtægter	115.410	147
Andre eksterne omkostninger	-2.539.526	-2.149
Bruttoresultat	331.209	2.689
Andre finansielle indtægter	87	1.012
Øvrige finansielle omkostninger	-152.446	-4.660
Værdiregulering af investeringsejendomme	509.545	13.993
Resultat før skat og ekstraordinære poster	688.395	13.034
Ekstraordinære indtægter	5.029.738	0
Årets resultat	5.718.133	13.034
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.718.133	13.034
Disponeret i alt	5.718.133	13.034

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
	Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	0	13.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	13.400
	Anlægsaktiver i alt	0	13.400
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	5.250.340	45.828
	Tilgodehavender i alt	5.250.340	45.828
	Likvide beholdninger	369.049	481
	Omsætningsaktiver i alt	5.619.389	46.309
	Aktiver i alt	5.619.389	59.709

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
	Egenkapital		
2	Kontant del af kommanditkapital	17.524.625	17.361
2	Overført resultat	-12.304.618	-17.977
	Egenkapital i alt	5.220.007	-616
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter, langfristet	0	59.525
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	59.525
	Gæld til pengeinstitutter, kortfristet	16.838	390
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.306	35
	Anden gæld	246.238	444
	Periodeafgrænsningsposter	0	-69
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	399.382	800
	Gældsforpligtelser i alt	399.382	60.325
	Passiver i alt	5.619.389	59.709

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	23.497.724	68.974
Afgang i årets løb	-23.497.724	-45.476
Kostpris 31. december 2015	0	23.498
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-10.097.724	-23.990
Omregning til valutakurs 31. december 2015	0	-101
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	10.097.724	13.993
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	0	-10.098
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	13.400

2. Egenkapital

	Kontant del af kommandit- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	17.360.545	-17.977.105	-616.560
Kursregulering	44.080	-45.646	-1.566
Indskudt i året	120.000	0	120.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.718.133	5.718.133
Egenkapital 31. december 2015	17.524.625	-12.304.618	5.220.007

Stamkapitalen består af 320 kommanditanparter á t.kr. 100, heraf indbetalt t.kr. 55 pr. kommanditanpart.