Berlin 3 Holding ApS
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 29 22 16 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4 /7 2014

Kim-Olaf Sønnichsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Berlin 3 Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 2. juli 2014

Direktion

Kim-Olaf Sønnichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Berlin 3 Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for Berlin 3 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion
Selskabet har ikke udarbejdet bogføring i overensstemmelse med den danske bogføringslov og vi har ikke kunnet gennemføre en revision.

Manglende konklusion
På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Årsrapporten er ikke aflagt rettidigt, ligesom selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav til dokumentation og kravet om, at bogføringen skal tilrettelægges og og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang. Selskabers ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold
Selskabet har pr. 31. december 2013 tabt over 50 % af selskabskapitalen hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Vi skal henlede opmærksomheden på ledelsens forpligtelser jævnfør selskabslovens §119, herunder at det er ledelsens ansvar at sikre, at generalforsamlingen indkaldes senest 6 måneder efter at det er konstateret at egenkapitalen udgør mindre end 50 % af selskabets tegnede

Den uafhængige revisors erklæringer

kapital. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 2. juli 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Callesen
statsautoriseret revisor

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Berlin 3 Holding ApS Jernbanegade 38, 1. sal 6400 Sønderborg CVR-nr.: 29 22 16 34 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Sønderborg
Direktion	Kim-Olaf Sønnichsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ellegårdvej 25 6400 Sønderborg
Pengeinstitut	Danske Bank

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Berlin 3 Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom, og investeringer i samme, med henblik på erhvervsmæssig udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 558.096, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.590.693.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger		-23.120	-1.253.104
Bruttoresultat		**-23.120**	**-1.253.104**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-740.981	0
Finansielle indtægter		1.237	0
Finansielle omkostninger		204.768	-1.388.620
Resultat før skat		**-558.096**	**-2.641.724**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**-558.096**	**-2.641.724**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-740.981	0
Overført resultat	182.885	-2.641.724
	-558.096	**-2.641.724**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	1	5.014.996	5.755.977
Finansielle anlægsaktiver		**5.014.996**	**5.755.977**
Anlægsaktiver		**5.014.996**	**5.755.977**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		223.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		582.400	612.459
Andre tilgodehavender		56.936	52.543
Tilgodehavender		**862.836**	**665.002**
Likvide beholdninger		**46**	**0**
Omsætningsaktiver		**862.882**	**665.002**
Aktiver		**5.877.878**	**6.420.979**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.103.496	1.844.477
Overført resultat		-2.819.189	-3.002.074
Egenkapital		**-1.590.693**	**-1.032.597**
Kreditinstitutter		0	1.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.016	24.822
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.476.782	5.476.782
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.916.558	1.864.882
Anden gæld		34.215	85.891
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.468.571**	**7.453.576**
Gældsforpligtelser		**7.468.571**	**7.453.576**
Passiver		**5.877.878**	**6.420.979**

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.844.477	-3.002.074	-1.032.597
Årets resultat	0	-740.981	182.885	-558.096
Egenkapital 31. december	**125.000**	**1.103.496**	**-2.819.189**	**-1.590.693**

Noter til årsrapporten

		2013	2012
		DKK	DKK
1	**Kapitalandele i dattervirksomheder**		
	Kostpris 1. januar	3.911.500	3.911.500
	Kostpris 31. december	3.911.500	3.911.500
	Værdireguleringer 1. januar	1.844.477	1.844.477
	Årets resultat	-740.981	0
	Værdireguleringer 31. december	1.103.496	1.844.477
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**5.014.996**	**5.755.977**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
KOS & ZvW Grundbesitz GmbH	Tyskland	Eur 25.000	100%

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Berlin 3 Holding ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.