



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

**BERLIN INVEST XI A/S**  
**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING OG ADM, HORNBÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2024

---

John Skibsted

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Berlin Invest XI A/S c/o JS Ejendomsformidling og Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 69 10 53 Stiftet: 1. juli 2006 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Mansachs, formand Kurt Egon Christensen Esben Mols Mols Kabell
<b>Direktion</b>	Kurt Egon Christensen
<b>Revisor</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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Berlin Invest XI A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. maj 2024

Direktion:

---

Kurt Egon Christensen

Bestyrelse:

---

Jacob Mansachs  
Formand

---

Kurt Egon Christensen

---

Esben Mols Mols Kabell

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Berlin Invest XI A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Berlin Invest XI A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18547

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom og alt dermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede nettohusleje.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Ejendommen er beliggende i et eftertragtet kvarter. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede nettohusleje, beregnet med en rente på 3,57 %.

Der henvises til note 2 for en uddybning af den opgjorte værdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på tkr. 330, og selskabets egenkapital pr. 31.12.23 udviser en saldo på tkr. 3.714.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.710</b>	<b>51.260</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-364.327	1.470.529
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-359.617</b>	<b>1.521.789</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-12.893	-33.220
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-372.510</b>	<b>1.488.569</b>
Skat af årets resultat.....	1	42.609	-238.942
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-329.901</b>	<b>1.249.627</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.750.000
Overført resultat.....		-329.901	-500.373
<b>I ALT</b> .....		<b>-329.901</b>	<b>1.249.627</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.953.361	6.436.444
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.953.361</b>	<b>6.436.444</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.953.361</b>	<b>6.436.444</b>
Tilgodehavender fra lejere.....		8.020	18.154
Andre tilgodehavender.....		195.005	181.661
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>203.025</b>	<b>199.815</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>429.396</b>	<b>85.466</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>632.421</b>	<b>285.281</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.585.782</b>	<b>6.721.725</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		2.500.000	2.500.000
Overført overskud.....		1.214.002	1.543.903
Forslag til udbytte.....		0	1.750.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.714.002</b>	<b>5.793.903</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		362.503	695.408
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>362.503</b>	<b>695.408</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.501	63.660
Selskabsskat.....		455.776	168.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>509.277</b>	<b>232.414</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>509.277</b>	<b>232.414</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.585.782</b>	<b>6.721.725</b>
Eventualposter mv.	3		
Medarbejderforhold	4		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	2.500.000	1.543.903	1.750.000	5.793.903
Forslag til resultatdisponering.....		-329.901		-329.901
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.750.000	-1.750.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>1.214.002</b>	<b>0</b>	<b>3.714.002</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	277.780	213.628	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	12.436	0	
Regulering af udskudt skat.....	-332.825	25.314	
	<b>-42.609</b>	<b>238.942</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen- domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	2.872.750	
Afgang.....	-536.575	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>2.336.175</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	3.563.694	
Årets værdireguleringer.....	-282.384	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-1.664.124	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.617.186</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>3.953.361</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Udlejnings  
ejendomme

Dagsværdi for udlejningsejendomme:

Udlejningsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Berlin, som blev anskaffet i 2006.

Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt dagsværdimetode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede nettohusleje.

Nettohuslejen for det kommende år vurderes at udgøre 141 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på cirka 0,6 tkr. Den budgetterede nettohusleje udgør 141 t.kr. består af en forventet bruttohusleje for det kommende år på 150 t.kr. men fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 5 euro pr. kvm. svarende til 9 t.kr.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse af indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.23 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 3,57%.

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

3

Udskudt skatteaktiv vedrørende den danske aktivitet er ikke indregnet i balancen, idet ledelsen ikke forventer at skatteaktivet kan udnyttes inden for en periode af 3-5 år. Det udskudte skatteaktiv udgør pr. 31.12.23 tkr. 182.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

4

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Berlin Invest XI A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme indregnes under posten dagsværdiregulering investeringsejendomme. Fortjenesten er opgjort som forskellen mellem salgsprisen fratrukket salgsomkostninger og kostprisen. Kostprisen er opgjort ud fra den forholdsmæssige m<sup>2</sup> andel af ejendommen på salgstidspunktet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen.

Ved efterfølgende måling skelnes der imellem ejendomme der anvendes til udlejning og ejendomme som er klargjort til salg.

På ejerlejligheder som er klargjort til salg sker værdiansættelse af dagsværdien ud fra kvadratmeterpriser, baseret på de faktiske salgspriser. Ved værdiansættelsen tages der højde for salgsomkostninger og klargøringsomkostninger ved salget.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Egenkapital

Egne kapitalandele modregnes under frie reserver med et beløb svarende til anskaffelsessummen på købstidspunktet.

### 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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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

### 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.

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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.