



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 XII A/S
NORDHAVNSGADE 1, 8000 ÅRHUS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2016

Dirigent John Skibsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Berlin Invest XII A/S Nordhavns­gade 1 8000 Århus C CVR-nr.: 29 85 13 79 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Mansachs Jens Henrik Riis Andersen Esben Mols Kabell
Direktion	Esben Mols Kabell
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Berliner Sparekasse Brunnenstraße 111 13355 Berlin, Tyskland Sydbank Deichstraße 34 20459 Hamburg, Tyskland

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Berlin Invest XII 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 8. april 2016

Direktion

Esben Mols Kabell

Bestyrelse

Jacob Mansachs

Jens Henrik Riis Andersen

Esben Mols Kabell

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Berlin Invest XII A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Invest XII A/S 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningen i note 2, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget med udgangspunkt i den budgetterede nettohusleje og salgsværdien i efterfølgende periode for de ejerlejligheder som er gjort salgsbar, og der henvises i den forbindelse ligeledes til oplysningen i note 2. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aarhus, den 8. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsaktivitet ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom, anvendelse af finansielle instrumenter 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. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede nettohusleje, beregnet med en forrentning på 5,56 %.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat på 392 tEURO, og balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital 416 tEURO.

Ejendomsmarkedet i Berlin har udviklet sig positivt og de seneste års renovering af ejendommen har medført at ejendommen nu er fuldt udlejet pr. 31.12.15, hvilket har påvirket dagsværdien på investeringsejendommen positivt.

Endvidere er det lykkedes ledelsen at få omlagt lånene i ejendommen, hvilket fremadrettet vil betyde lavere finansieringsomkostninger.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Berlin Invest XII A/S for 2015 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 immaterielle og 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

Består af lejeindtægter fra udlejning af lejemål til 3. mand. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes et individuelt fastsat forrentningskrav ved en kapitalisering af den budgetterede nettohusleje.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

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

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. 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 indregnes finansielle forpligtelser vedrørende investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 EUR	2014 EUR
BRUTTOFORTJENESTE		38.786	36.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		400.000	37.000
DRIFTSRESULTAT		438.786	73.354
Andre finansielle indtægter.....		81	0
Andre finansielle omkostninger.....		-46.432	-51.277
RESULTAT FØR SKAT		392.435	22.077
Skat af årets resultat.....	1	-61.163	0
ÅRETS RESULTAT		331.272	22.077
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		331.272	22.077
I ALT		331.272	22.077

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme.....		1.447.000	1.047.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.447.000	1.047.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.447.000	1.047.000
Andre tilgodehavender.....		4.892	4.447
Tilgodehavender.....		4.892	4.447
Likvider.....		12.969	4.746
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.861	9.193
AKTIVER.....		1.464.861	1.056.193
PASSIVER			
Selskabskapital.....		335.570	335.570
Overført overskud.....		19.248	-312.024
EGENKAPITAL.....	3	354.818	23.546
Hensættelse til udskudt skat.....		61.163	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		61.163	0
Banklån.....		614.074	569.715
Anden gæld.....		307.458	346.652
Ansvarlig lånekapital.....		101.143	98.595
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.022.675	1.014.962
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	19.602	11.500
Gæld til pengeinstitutter.....		0	-1
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.038	3.533
Anden gæld.....		565	2.653
Kortfristede gældsforpligtelser.....		26.205	17.685
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.048.880	1.032.647
PASSIVER.....		1.464.861	1.056.193
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 EUR	2014 EUR	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	61.163	0	
	61.163	0	

Materielle anlægsaktiver**2**

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2015.....	1.110.769
Kostpris 31. december 2015.....	1.110.769
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-63.769
Årets værdireguleringer.....	400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	336.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	1.447.000

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede nettohusleje. Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt den omtalte metode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede nettohusleje.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrev 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. 31.12.15 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,56 %.

Forrentningskrav	5,71%	5,56%	5,41%
Værdi af ejendom	1.406.869 EUR	1.447.066 EUR	1.487.262 EUR

Egenkapital**3**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	335.570	-312.024	23.546
Forslag til årets resultatdisponering.....		331.272	331.272
Egenkapital 31. december 2015.....	335.570	19.248	354.818

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	581.215	633.676	19.602	535.665	
Anden gæld.....	346.652	307.458	0	307.458	
	927.867	941.134	19.602	843.123	

Eventualposter mv.

5

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. balancedagen EURO 8.351

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt EUR 645.000, der giver pant i investeringsejendommen.

Den bogførte værdi på investeringsejendommen er pr. balancedagen på EUR 1.447.000.