



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
TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. marts 2018

Dirigent John Skibsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Berlin Invest XII A/S Tranekærsvej 9 8920 Randers NV |
| | E-mail: jam@laserman.dk |
| | 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 5. marts 2018

Direktion:

Esben Mols Kabell

Bestyrelse:

Jacob Mansachs

Jens Henrik Riis Andersen

Esben Mols Kabell

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Berlin Invest XII A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Invest XII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne 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. Vi er enig i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 5. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

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 4,55 %.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat på 1.287 tkr., og balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital 4.977 tkr.

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 | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 415.657 | 460.371 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.320.726 | 937.033 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.736.383 | 1.397.404 |
| Andre finansielle indtægter..... | | -234 | 7.429 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -201.470 | -274.425 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.534.679 | 1.130.408 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -248.049 | -87.507 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.286.630 | 1.042.901 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.286.630 | 1.042.901 |
| I ALT | | 1.286.630 | 1.042.901 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 13.055.997 | 11.735.271 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 13.055.997 | 11.735.271 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 13.055.997 | 11.735.271 |
| Andre tilgodehavender..... | | 49.539 | 40.350 |
| Tilgodehavender..... | | 49.539 | 40.350 |
| Likvider..... | | 159.764 | 246.830 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 209.303 | 287.180 |
| AKTIVER..... | | 13.265.300 | 12.022.451 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Overført overskud..... | | 2.477.362 | 1.190.733 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 4.977.362 | 3.690.733 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 791.985 | 543.937 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 791.985 | 543.937 |
| Banklån..... | | 4.297.849 | 4.434.421 |
| Anden gæld..... | | 2.156.372 | 2.342.397 |
| Ansvarlig lånekapital..... | | 824.770 | 800.748 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 7.278.991 | 7.577.566 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 149.364 | 148.113 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 62.581 | 55.787 |
| Anden gæld..... | | 5.017 | 6.315 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 216.962 | 210.215 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 7.495.953 | 7.787.781 |
| PASSIVER..... | | 13.265.300 | 12.022.451 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|----------------|---------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 0 | -94.909 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 248.049 | 182.416 | |
| | 248.049 | 87.507 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investeringsejen- domme | 2 |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2017..... | 8.289.114 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 8.289.114 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017..... | 3.446.157 | |
| Årets værdireguleringer..... | 1.320.726 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017..... | 4.766.883 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 13.055.997 | |

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.

Nettohuslejen for det kommende år vurderes at udgøre 640 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på cirka 0,5 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

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. 31.12.17 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 4,55 %.

Ledelsen har vurderet at en forrentningsprocent på 4,55% er retvisende. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

| | | | |
|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Forrentningskrav | 4,76% | 4,55% | 4,35% |
| Værdi af ejendom | 12.463 TDKK | 13.056 TDKK | 13.649 TDKK |

Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 2.500.000 | 1.190.732 | 3.690.732 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 1.286.630 | 1.286.630 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 2.500.000 | 2.477.362 | 4.977.362 |

3

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Banklån..... | 4.582.534 | 4.447.213 | 149.364 | 3.697.849 | |
| Anden gæld..... | 2.342.397 | 2.156.372 | 0 | 2.342.397 | |
| Ansvarlig lånekapital..... | 800.748 | 824.770 | 0 | 824.771 | |
| | 7.725.679 | 7.428.355 | 149.364 | 6.865.017 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 5 |
| Til sikkerhed for banklån tkr. 4.447 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr 4.813, der giver pant i investeringsejendommen. | | | | | |
| Den bogførte værdi på investeringsejendommen er pr. balancedagen på tkr. 14.083. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 6 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Berlin Invest XII A/S for 2017 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, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.