



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**  
**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM, TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2021

---

John Skibsted

**CVR-NR. 29 85 13 79**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Berlin Invest XII A/S c/o JS Ejendomsformidling & Adm Tranekærsvvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 85 13 79 Stiftet: 1. september 2006 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Mansachs, formand Jens Henrik Riis Andersen Esben Mols Kabell
<b>Direktion</b>	Esben Mols Kabell
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 20. maj 2021

Direktion:

---

Esben Mols Kabell

Bestyrelse:

---

Jacob Mansachs  
Formand

---

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

#### **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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 20. maj 2021

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et resultat på 5.026 tkr., og balancen pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital 11.796 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i februar 2021 indgået endelig salgsaftale af investeringsejendommen. Overdragelse af investeringsejendommen sker den 30. juni 2021.

Bortset fra ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>415.491</b>	<b>264.624</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.862.934	1.668.265
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.278.425</b>	<b>1.932.889</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-304.386	-200.898
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.974.039</b>	<b>1.731.991</b>
Skat af årets resultat.....	1	-947.848	-284.861
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.026.191</b>	<b>1.447.130</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		8.000.000	0
Overført resultat.....		-2.973.809	1.447.130
<b>I ALT</b> .....		<b>5.026.191</b>	<b>1.447.130</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.830.040	14.967.106
Materielle anlægsaktiver.....	2	20.830.040	14.967.106
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.830.040</b>	<b>14.967.106</b>
Andre tilgodehavender.....		64.592	68.178
Tilgodehavender.....		64.592	68.178
Likvider.....		164.566	182.033
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>229.158</b>	<b>250.211</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.059.198</b>	<b>15.217.317</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		2.500.000	2.500.000
Overført overskud.....		1.296.494	4.270.303
Forslag til udbytte.....		8.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.796.494</b>	<b>6.770.303</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.091.689	1.143.841
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.091.689</b>	<b>1.143.841</b>
Ansvarlig lånekapital.....		0	875.000
Banklån.....		0	3.967.296
Anden gæld.....		0	2.121.845
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	0	6.964.141
Ansvarlig lånekapital.....		901.250	0
Prioritetsgæld.....		3.953.133	0
Banklån.....		0	153.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		61.750	60.453
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.121.845	0
Anden gæld.....		133.037	124.887
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.171.015	339.032
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.171.015</b>	<b>7.303.173</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.059.198</b>	<b>15.217.317</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	2.500.000	4.270.303	0	6.770.303
Forslag til resultatdisponering.....		-2.973.809	8.000.000	5.026.191
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>1.296.494</b>	<b>8.000.000</b>	<b>11.796.494</b>

## NOTER

				Note
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	947.848	284.861		
	<b>947.848</b>	<b>284.861</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>2</b>
		Investeringsejen- domme		
Kostpris 1. januar 2020.....		8.289.114		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>8.289.114</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		6.677.992		
Årets værdireguleringer.....		5.862.934		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>12.540.926</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		 <b>20.830.040</b>		
<p>Selskabets investeringsejendom opgøres til dagsværdi. Værdiansættelsen af ejendommen, pr. 31. december 2020, er baseret på indgået salgsaftale af ejendommen i marts 2021. Ejendommen overdrages 30. juni 2021 til køber.</p> <p>Ejendommens dagsværdi i 2019 blev opgjort på baggrund af kapitalisering af den fremtidige budgetterede nettohuseje.</p> <p>Optagelse af ejendommen til faktisk salgsværdi har medført en værdiregulering af investeringsejendommen i regnskabsåret på tkr. 5.863.</p>				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>3</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	901.250	901.250	0	875.000
Banklån.....	3.953.133	3.953.133	0	4.120.988
Anden gæld.....	2.121.845	2.121.845	0	2.121.845
	<b>6.976.228</b>	<b>6.976.228</b>	<b>0</b>	<b>7.117.833</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
<p>Til sikkerhed for banklån tkr. 4.121 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr 4.813, der giver pant i investeringsejendommen.</p> <p>Den bogførte værdi på investeringsejendommen er pr. balancedagen på tkr. 20.830.</p>				
			2020	2019
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Berlin Invest XII A/S for 2020 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 finansiell 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 erhvervelses tidspunktet 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.

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 salgsomkostninger 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 nominal 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 tidspunktet for dagsværdireguleringen.