

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

# Lejlighedsinvest Berlin ApS

Torvet 2, 8471 Sabro

CVR-nr. 29 91 51 48

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12/4 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Lejlighedsinvest Berlin ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet for 2018 er ikke revideret. Direktionen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 10. april 2019

### Direktion

Ninna Bork Christensen      Casper Steinfeldt-Møller

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Lejlighedsinvest Berlin ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lejlighedsinvest Berlin ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Aarhus, den 10. april 2019

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor  
mne28747

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lejlighedsinvest Berlin ApS Torvet 2 8471 Sabro
	CVR-nr.: 29 91 51 48 Hjemsteds- kommune: Favrskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ninna Bork Christensen Casper Steinfeldt-Møller
<b>Revisor</b>	Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision True Møllevej 5 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder investering i fast ejendom, udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 1.536.323 anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Lejlighedsinvest Berlin ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### 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.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultat af andre kapitalandele".

I balancen indregnes under posten "Andre kapitalandele" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af andre kapitalandele henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Andre eksterne omkostninger		-7.758	-7.503
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-7.758</b>	<b>-7.503</b>
Resultat af andre kapitalandele		1.664.346	2.781.118
Finansielle indtægter		0	507
Finansielle omkostninger		-120.265	-152.366
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.536.323</b>	<b>2.621.756</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.536.323</b>	<b>2.621.756</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.664.346	1.281.118
Overført resultat		-128.023	1.340.638
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.536.323</b>	<b>2.621.756</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018	2017
Andre kapitalandele		11.939.474	10.275.128
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.939.474</b>	<b>10.275.128</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.939.474</b>	<b>10.275.128</b>
Tilgodehavende udbytte		0	1.500.000
Udskudt skatteaktiv		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>194</b>	<b>3.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>194</b>	<b>1.503.752</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.939.668</b>	<b>11.778.880</b>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.139.474	5.475.128
Overført resultat		2.140.445	2.268.468
<b>Egenkapital</b>	1	<b>9.404.919</b>	<b>7.868.596</b>
Anden gæld		6.250	6.250
Gæld til associerede virksomheder		2.528.499	3.904.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.534.749</b>	<b>3.910.284</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.534.749</b>	<b>3.910.284</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.939.668</b>	<b>11.778.880</b>
Medarbejderforhold	2		

## Noter til årsrapporten

### 1 Egenkapital

	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	5.475.128	2.268.468	7.868.596
Årets resultat		1.664.346	-128.023	1.536.323
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>7.139.474</b>	<b>2.140.445</b>	<b>9.404.919</b>

### 2 Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret alene haft tilknyttet en direktion, der ikke har modtaget løn eller vederlag.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ninna Bork Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539573030113

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-12 13:35:19Z

NEM ID 

## Casper Steinfeldt-Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-079464867586

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-04-14 17:25:45Z

NEM ID 

## Jens Olav Fahlberg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-780410534856

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-04-14 17:31:30Z

NEM ID 

## Casper Steinfeldt-Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-079464867586

IP: 85.184.xxx.xxx

2019-04-14 17:35:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2U2HZ-1JZCM-G7AVU-FAY66-D8B5J-Y58X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>