



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 XVII A/S
NORDHAVNSGADE 1, ST. TV., 8000 ÅRHUS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. april 2016

Kurt Christensen

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.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Berlin Invest XVII A/S Nordhavns­gade 1, st. tv. 8000 Århus C
	CVR-nr.: 30 98 52 06 Stiftet: 30. oktober 2007 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Kaag Mølgaard, Formand Jess Hansen Kurt Egon Christensen
Direktion	Kurt Egon Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank Postboks 370 6330 Padborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Berlin Invest XVII 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.

Aarhus, den 6. april 2016

Direktion

Kurt Egon Christensen

Bestyrelse

Jan Kaag Mølgaard
Formand

Jess Hansen

Kurt Egon Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Berlin Invest XVII A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Invest XVII 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 6. april 2016

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

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Årets resultat er påvirket positivt af, at selskabet er påbegyndt udstykning af tomme ejerlejligheder, som forsøges at blive solgt. Selskabet har i efterfølgende periode solgt 2 af ejerlejlighederne, hvorfor disse er blevet værdireguleret til salgsværdien. De øvrige ejerlejligheder hvor salgsprocessen ikke er påbegyndt er målt ud fra en afkastbaseret model.

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 XVII 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.

Årsregnskabet er aflagt i EURO.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

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.

For ejendomme anvendt til udlejning beregnes dagsværdien ved at anvende et individuelt fastsat forrentningskrav ved en kapitalisering af den budgetterede nettohusleje.

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.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme 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.

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 finansiell 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		18.836	74.868
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		316.000	21.000
DRIFTSRESULTAT		334.836	95.868
Andre finansielle indtægter.....		1	3
Andre finansielle omkostninger.....		-56.633	-56.856
RESULTAT FØR SKAT		278.204	39.015
Skat af årets resultat.....	1	-54.343	0
ÅRETS RESULTAT		223.861	39.015
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		223.861	39.015
I ALT		223.861	39.015

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 EUR	2014 EUR
Grunde og bygninger.....		1.873.352	1.557.352
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.873.352	1.557.352
ANLÆGSAKTIVER.....		1.873.352	1.557.352
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		574	574
Andre tilgodehavender.....		6.735	8.901
Tilgodehavender.....		7.309	9.475
Likvide beholdninger.....		11.980	29.405
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.289	38.880
AKTIVER.....		1.892.641	1.596.232

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 EUR	2014 EUR
Selskabskapital.....		402.685	402.685
Overført overskud.....		123.707	-105.461
EGENKAPITAL.....	3	526.392	297.224
Hensættelse til udskudt skat.....		54.343	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		54.343	0
Banklån.....		921.600	931.200
Anden gæld.....		12.053	17.360
Ansvarlig lånekapital.....		320.162	312.353
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.253.815	1.260.913
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	9.600	9.600
Gæld til pengeinstitutter.....		32.486	2.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.505	8.128
Anden gæld.....		11.500	18.093
Kortfristede gældsforpligtelser.....		58.091	38.095
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.311.906	1.299.008
PASSIVER.....		1.892.641	1.596.232
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2015 EUR	2014 EUR	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	54.343	0	
	54.343	0	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		1.409.538	
Kostpris 31. december 2015.....		1.409.538	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		147.814	
Årets værdireguleringer.....		316.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		463.814	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		 1.873.352	

Investeringsejendomme til udlejning 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 forretningskrav 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 anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,56 %.

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.

Ledelsen har vurderet at en forrentningsprocent på 5,56% er retvisende. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Faktor	17	18	19
Afkastkrav	5,88%	5,56%	5,26%
Værdi ejendom	1.853.988 EUR	1.873.352 EUR	1.945.960 EUR

NOTER

				Note
Egenkapital				3
		Selskabs-	Overført	
		kapital	overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	402.685		-105.461	297.224
Regulering renteswap.....			5.307	5.307
Forslag til årets resultatdisponering.....			223.861	223.861
Egenkapital 31. december 2015.....	402.685		123.707	526.392
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Selskabskapital				
Selskabskapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 3.000 stk. a nom. 134 EURO.....			402.685	402.685
			402.685	402.685
 Langfristede gældsforpligtelser				4
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Banklån.....	940.800	931.200	9.600	883.200
Anden gæld.....	17.360	12.053	0	12.053
Ansvarlig lånekapital.....	312.353	320.162	0	320.162
	1.270.513	1.263.415	9.600	1.215.415
 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. 31.12.15 EUR 10.196				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.EUR 932 er der deponeret ejerpantebrev på t.EUR 961, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør t.EUR 1.892.				

NOTER**Note****Ejerforhold****7**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Holdingselskabet JAMBIS A/S
Engdalsvej 80
8280 Brabrand

Jema Holding 2007 ApS
Fredensgade 4
9500 Hobro

Know Holding ApS
Sjællandsgade 38 st.th
8900 Randers

Sommer Holding 2008 ApS
Broholmparken 12
7430 Ikast

JYKU Invest ApS
Kalkærparken 140
8270 Højbjerg