



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

C/O JS EJENDOMSFORMIDLING OG ADM, TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. marts 2019**

John Skibsted

CVR-NR. 30 98 52 06

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 XVII A/S c/o JS Ejendomsformidling og Adm Tranekærvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 30 98 52 06 Stiftet: 30. oktober 2007 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Kaag Mølgaard, formand Jess Ettrup 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2019 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. marts 2019

Direktion:

Kurt Egon Christensen

Bestyrelse:

Jan Kaag Mølgaard
Formand

Jess Ettrup Hansen

Kurt Egon Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Berlin Invest XVII A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Berlin Invest XVII A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

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 regnskabsbrugerne 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 11. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

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 nettohusleje.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede nettohusleje, beregnet med en forrentning på 4,00 %.

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

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		140.681	83.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-138.100	2.306.390
DRIFTSRESULTAT		2.581	2.389.546
Andre finansielle omkostninger.....		-8.207	-8.387
RESULTAT FØR SKAT		-5.626	2.381.159
Skat af årets resultat.....	1	-5.110	-387.421
ÅRETS RESULTAT		-10.736	1.993.738
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.500.000
Overført resultat.....		-10.736	493.738
I ALT		-10.736	1.993.738

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.636.486	5.760.652
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.636.486	5.760.652
ANLÆGSAKTIVER.....		5.636.486	5.760.652
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.164	2.159.065
Tilgodehavende selskabsskat.....		21.004	0
Tilgodehavender.....		46.168	2.159.065
Likvide beholdninger.....		152.460	122.566
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		198.628	2.281.631
AKTIVER.....		5.835.114	8.042.283
PASSIVER			
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		954.832	965.568
Forslag til udbytte.....		0	1.500.000
EGENKAPITAL.....	3	3.954.832	5.465.568
Hensættelse til udskudt skat.....		289.982	309.600
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		289.982	309.600
Banklån.....		0	127.193
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	127.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.050	56.000
Selskabsskat.....		0	529.349
Anden gæld.....		1.548.250	1.554.573
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.590.300	2.139.922
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.590.300	2.267.115
PASSIVER.....		5.835.114	8.042.283
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.870	245.971	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2.858	9.558	
Regulering af udskudt skat.....	-19.618	131.892	
	5.110	387.421	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2018.....	4.453.569	
Kostpris 31. december 2018.....	4.453.569	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	1.307.083	
Årets værdireguleringer.....	-124.166	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	1.182.917	

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... 5.636.486

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 225 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. 31.12.18 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 4,00 %.

På ejerlejligheder som er klagjort 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. Der er pr. 31.12.18 ingen lejligheder der er sat til salg.

Ledelsen har vurderet at en forrentningsprocent på 4,00% er retvisende. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Faktor	24	25	26
Afkastkrav	4,17%	4,00%	3,85%
Værdi ejendom	5.406.701 DKK	5.636.486 DKK	5.856.089 DKK

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	3.000.000		965.568	1.500.000	5.465.568	
Betalt udbytte.....				-1.500.000	-1.500.000	
Forslag til resultatdisponering.....			-10.736		-10.736	
Egenkapital 31. december 2018.....	3.000.000		954.832	0	3.954.832	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Banklån.....	0	0	0	127.193	0	
	0	0	0	127.193	0	
 Eventualposter mv.						5
Eventualaktiver						
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. 31.12.18 tkr. 95.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt tkr. 0 er der deponeret ejerpantebreve på tkr 7.146, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør tkr. 5.636.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Berlin Invest XVII A/S for 2018 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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.

Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme indregnes under posten dagsværdiregulering investeringsejendomme. Fortjenesten er opgjort som forskellen mellem salgsprisen fratrukket salgsomkostninger og kostprisen. Kostprisen er opgjort ud fra den forholdsmæssige m² andel af ejendommen på salgstidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i 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 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 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

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.