

Berlin Invest XI A/S

c/o JS Ejendomsformidling og Adm, Hornbæk Engvej 3, 8920 Randers NV
CVR-nr. 29 69 10 53

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. februar 2026

John Skibsted

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11-12

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Berlin Invest XI A/S c/o JS Ejendomsformidling og Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 69 10 53
	Stiftet: 1. juli 2006
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Mansachs, formand Kurt Egon Christensen Esben Mols Kabell
Direktion	Kurt Egon Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Berlin Invest XI 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. februar 2026

Direktion:

Kurt Egon Christensen

Bestyrelse:

Jacob Mansachs
Formand

Kurt Egon Christensen

Esben Mols Kabell

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Berlin Invest XI A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Berlin Invest XI A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Aarhus, den 19. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom 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. Ejendommen er beliggende i et eftertragtet kvarter. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede nettohusleje, beregnet med en rente på 3,57 %.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-64.280	42.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	248.175
Driftsresultat		-64.280	290.466
Andre finansielle omkostninger		-4.879	-91
Resultat før skat		-69.159	290.375
Skat af årets resultat	1	-6.400	-50.538
Årets resultat		-75.559	239.837
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-75.559	239.837
I alt		-75.559	239.837

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.201.536	4.201.536
Materielle anlægsaktiver	2	4.201.536	4.201.536
Anlægsaktiver		4.201.536	4.201.536
Tilgodehavender fra lejere		1.092	3.212
Andre tilgodehavender		0	49.906
Tilgodehavende selskabsskat		615	0
Tilgodehavender		1.707	53.118
Likvider		164.118	616.943
Omsætningsaktiver		165.825	670.061
Aktiver		4.367.361	4.871.597

Passiver

Aktiekapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud		1.378.280	1.453.839
Egenkapital		3.878.280	3.953.839
Hensættelse til udskudt skat		397.242	401.795
Hensatte forpligtelser		397.242	401.795
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.839	53.500
Selskabsskat		0	462.463
Kortfristede gældsforpligtelser		91.839	515.963
Gældsforpligtelser		91.839	515.963
Passiver		4.367.361	4.871.597

Medarbejderforhold

3

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	2.500.000	1.453.839	3.953.839
Forslag til resultatdisponering		-75.559	-75.559
Egenkapital 31. december 2025	2.500.000	1.378.280	3.878.280

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	11.326
Regulering skat vedrørende tidligere år	10.953	0
Regulering af udskudt skat	-4.553	39.212
	6.400	50.538

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	2.336.175
Kostpris 31. december 2025	2.336.175
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	1.865.361
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	1.865.361
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.201.536

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	4.201.536

Dagsværdi for investeringsejendom.

Ejendommen er en boligejendom. Ejendommen er anskaffet i 2006 og er beliggende i Berlin.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien pr. 31/12 2025 er opgjort i nedennævnte nøgletal:

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 150 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 159 tkr. svarende til 642 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 9 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,57 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

	2025	2024
3 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berlin Invest XI A/S for 2025 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 ejendoms- og administrationsomkostninger 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 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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

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.

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.