

Berlin Invest XI A/S

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. maj 2025

John Skibsted

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	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

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 Mols Kabell
Direktion	Kurt Egon Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 30. april 2025

Direktion:

Kurt Egon Christensen

Bestyrelse:

Jacob Mansachs
Formand

Kurt Egon Christensen

Esben Mols 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 2024 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 revisorers 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 30. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på tkr. 240, og selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udviser en saldo på tkr. 3.954.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		42.291	4.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		248.175	-364.327
Driftsresultat		290.466	-359.617
Andre finansielle omkostninger		-91	-12.893
Resultat før skat		290.375	-372.510
Skat af årets resultat	1	-50.538	42.609
Årets resultat		239.837	-329.901
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		239.837	-329.901
I alt		239.837	-329.901

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		4.201.536	3.953.361
Materielle anlægsaktiver	2	4.201.536	3.953.361
Anlægsaktiver		4.201.536	3.953.361
<hr/>			
Tilgodehavender fra lejere		3.212	8.020
Andre tilgodehavender		49.906	195.005
Tilgodehavender		53.118	203.025
Likvider		616.943	429.396
Omsætningsaktiver		670.061	632.421
<hr/>			
Aktiver		4.871.597	4.585.782

Passiver

Aktiekapital		2.500.000	2.500.000
Overført overskud		1.453.840	1.214.002
Egenkapital		3.953.840	3.714.002
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		401.795	362.503
Hensatte forpligtelser		401.795	362.503
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.499	53.501
Selskabsskat		462.463	455.776
Kortfristede gældsforpligtelser		515.962	509.277
Gældsforpligtelser		515.962	509.277
<hr/>			
Passiver		4.871.597	4.585.782

Medarbejderforhold

3

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.500.000	1.214.003	3.714.003
Forslag til resultatdisponering		239.837	239.837
Egenkapital 31. december 2024	2.500.000	1.453.840	3.953.840

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.326	277.780
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	12.436
Regulering af udskudt skat	39.212	-332.825
	50.538	-42.609

2 | Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	2.336.175
Kostpris 31. december 2024	2.336.175
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.617.186
Årets værdireguleringer	248.175
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.865.361
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.201.536

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

	Bolig- ejendomme
kr.	
Dagsværdi 31. december 2024	4.201.536
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	248.175

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Berlin, som blev anskaffet i 2006.

Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt dagsværdimetode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede nettohusleje.

Nettohuslejen for det kommende år vurderes at udgøre 150 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på cirka 0,6 tkr. Den budgetterede nettohusleje udgør 150 tkr. består af en forventet bruttohusleje for det kommende år på 159 tkr. men fradrag af forventede vedligeholdelsesomkostninger på 5 euro pr. kvm. svarende til 9 tkr.

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. december 2024 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 3,57 %.

Noter

2024 2023

3 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Berlin Invest XI A/S for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler 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 forholdsमæssige 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 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 erhvervestidspunktet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 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.