

Hovedpunkter i årsrapport for perioden 1. juli 2010 – 30. juni 2011

Bestyrelsen i Berlin III A/S har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

- Resultat før dagsværdiregulering og skat er for perioden EUR 2,7 mio. mod EUR 1,5 mio. i 2009/10, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende.
- Koncernens samlede indtægter steg med 3,6 % sammenlignet med samme periode sidste år og udgjorde EUR 15,1 mio.
- Positiv udvikling i porteføljens driftsmæssige nøgletal.
- Dagsværdiregulering på ejendomme inkl. avance ved salg udgjorde EUR -6,6 mio., hvilket medfører et resultat på EUR -4,0 mio.

Forventninger til regnskabsåret 2011/2012:

- Såfremt forhandlingerne om salg lykkes forventer ledelsen at fremlægge en ny strategi, der vil indebære nye direkte og/eller indirekte ejendomsinvesteringer gennem Berlin III A/S. Når omfanget og karakteren af sådanne investeringer er kendte, vil Selskabet fremkomme med en nærmere redegørelse herunder forventningerne til sådanne investeringer.
- Ved en fortsættelse af de eksisterende aktiviteter forventer selskabet for det kommende år en lejeindtægt på omkring EUR 15,2 mio. og et resultat før værdiregulering af ejendomme og kursregulering af gæld og andre finansielle instrumenter og skat omkring EUR 3,7 mio. Denne forventning er baseret på en uændret porteføljesammensætning.

Selskabets ordinære generalforsamling afholdes mandag d. 14. oktober 2011 kl. 13.00.

Hellerup, september 2011
Henrik Frisch, formand

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende selskabsmeddelelsen rettes til selskabets formand Henrik Frisch på telefon + 45 20 10 60 11 eller selskabets administrerende direktør Jesper Korsbæk på telefon +45 40 18 86 89.

BERLIN III A/S

Årsrapport 2010/2011

CVR-nr.: 29 24 64 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
14. oktober 2011

dirigent

Årsrapport 2010/2011

LEDELSENS BERETNING

Hoved- og nøgletal	3
Nøgletalsforklaringer og definitioner	5
Koncernstruktur pr. 30. juni 2011	6
Væsentlige begivenheder	7
Selskabets økonomiske udvikling	9
Ejendomsmarkedet i Berlin	11
Porteføljens udvikling	13
Forventninger til 2011/2012	14
Risikofaktorer	15
Aktionærforhold	19
Selskabsoplysninger	22
Vederlagspolitik for bestyrelse og direktion	23
Ledelserhverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer.	24
Redegørelse om virksomhedsledelse	25
<u>PÅTEGNINGER</u>	
Ledelsespåtegning	27
Den uafhængige revisors påtegning	28

REGNSKAB

Resultatopgørelse 1. juli – 30. juni	30
Totalindkomstopgørelse 1. juli – 30. juni	31
Aktiver pr. 30. juni	32
Passiver pr. 30. juni	33
Egenkapitalopgørelse 1. juli – 30.juni	34
Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni	36
Noter	37

Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning 2010. Der henvises til afsnittet om regnskabspraksis i note 30.

Koncernen	2010/2011 teur.	2009/2010 teur.	2008/2009 teur.	2007/2008 teur.	2006/2007 teur.
RESULTATOPGØRELSE					
Omsætning	15.093	14.567	14.201	14.316	12.947
Resultat før finansielle poster	10.520	9.672	8.937	9.833	9.559
Finansielle poster, netto	-7.846	-8.185	-8.305	-8.265	-8.607
Resultat før dagsværdiregulering mv. og skat	2.674	1.487	632	1.568	952
Værdiregulering af ejendommene	-7.833	-6.404	-26.210	-5.735	13.796
Resultat før skat	-3.959	-4.917	-25.578	-4.167	14.748
Årets resultat	-3.959	-4.917	-23.470	-4.067	12.542
BALANCE					
Balancesum	192.070	198.649	203.351	238.234	241.344
Investering i materielle anlægsaktiver	2.015	1.729	1.644	4.391	212
Investeringsejendomme til markedsværdi	185.482	195.233	199.738	224.634	225.430
Egenkapital	42.798	42.958	48.375	83.438	91.317
Langfristede forpligtelser	72.281	89.897	143.971	151.920	147.271
PENGESTRØMSOPGØRELSE					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.035	4.588	2.770	2.968	136
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.385	-1.729	-1.644	-4.392	-211.634
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.946	-2.760	-4.649	-428	219.115
Ændring i likvider	1.474	99	-3.523	-1.852	7.617

Koncernen	2010/2011 teur.	2009/2010 teur.	2008/2009 teur.	2007/2008 teur.	2006/2007 teur.
NØGLETAL					
ROIC (Afkastningsgrad)	5,48%	4,87%	4,39%	4,13%	3,96%
Soliditetsgrad	22,28%	21,63%	23,79%	35,02%	37,84%
Forrentning af egenkapital før dagsværdireguleringer mv.	6,24%	3,26%	-35,61%	-4,65%	13,73%
Indre værdi pr. aktie	1,11	1,11	1,32	2,16	2,37
Indtjening pr. aktie (EPS)	-0,11	-0,13	-0,64	-0,11	0,33
Aktiekurs, ultimo	0,70	0,37	0,60	2,02	2,25
Antal medarbejdere	0,5	0,5	0,2	0	0
Afkast på ejendomsporteføljen	1,44%	0,76%	0,32%	0,70%	0,42%
IKKE FINANSIELLE NØGLETAL					
Tomgang - Boliger, kvm.	6.440	9.648	14.611	16.776	16.776
Tomgang - Boliger, t.eur.	506	556	832	948	1.173
Tomgang - Boliger, i % (kvm.)	3,1%	4,6%	7,0%	8,1%	10,3%
Tomgang - Erhverv, kvm.	1.905	2.202	2.902	2.242	3.286
Tomgang - Erhverv, t.eur.	162	219	292	238	366
Tomgang - Erhverv, i % (kvm.)	6,0%	6,8%	8,7%	6,6%	10,1%
Tomgang - I alt, kvm	8.345	11.850	17.513	19.017	24.389
Tomgang - I alt t. eur.	668	776	1.124	1.185	1.538
Tomgang - I alt, i % (kvm.)	3,5%	4,9%	7,3%	8,1%	10,3%
Samlet akkumulerede flukuation i %.	10,2	9,8	15,0	17,1	
Antal kvm - Boliger	205.413	208.428	207.702	207.239	205.477
Antal kvm - Erhverv	31.810	32.373	33.492	34.009	32.425
Gennemsnitlig udlejningspris pr. kvm - Boliger, eur.	58	58	57	57	56
Gennemsnitlig udlejningspris pr. kvm - Erhverv, eur.	101	100	101	106	111
Restancer - Boliger, % af lejeindtægt for boliger	1,1%	1,4%	1,7%		
Restancer - Erhverv, % af lejeindtægt for erhverv	7,3%	7,3%	17,8%		

Nøgletalsforklaringer og definitioner

NØGLETAL - FINANSIELLE

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

ROIC (Afkastningsgrad)	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering	$\frac{\text{Årets resultat før dagsværdiregulering} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast på ejendomsporteføljen	$\frac{\text{Årets resultat før dagsværdiregulering} \times 100}{\text{Investeringsjendomme til bogført værdi}}$

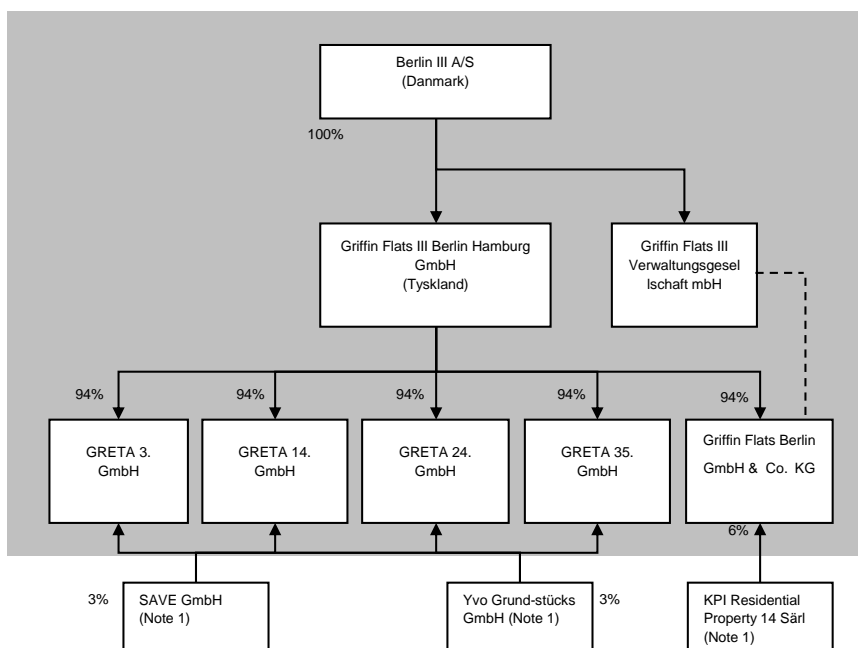
NØGLETAL - IKKE FINANSIELLE

Tomgang, kvm. bolig/erhverv = Antal ledige kvadratmeter bolig / erhvervslejemål

Tomgang, t.eur. bolig/erhverv = forskel mellem total udlejet og faktisk udlejet boligmasse i t.eur.

Tomgang bolig / erhverv i pct. Kvm.	$\frac{\text{Antal ledige kvm bolig} / \times 100}{\text{Total antal kvm.}}$
Årets akkumulerede fluktuation	$\frac{\text{Antal fraflyttede lejere} \times 100}{\text{Totale lejemål}}$
Gennemsnitlig udlejningspris bolig / erhverv	$\frac{\text{Faktisk leje}}{\text{Faktisk udlejede kvm.}}$
Restancer - bolig / erhverv	$\frac{\text{Samlede lejerestancer - aktive lejere} \times 100}{\text{Faktisk leje}}$

Koncernstruktur pr. 30. juni 2011



Det grå felt i ovenstående figur angiver, hvilke selskaber der indgår i koncernregnskabet.

(Note 1) Der er knyttet begrænsede økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder til disse aktier og kommanditanparter, og Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH har en løbende, uigenkaldelig option på køb af aktierne og kommanditanparterne for 44.745 kr. (6.006 euro). Ejerne af aktierne og kommanditanparterne har hver en begrænset ret pr. år på 1.500 euro (11.175 kr.) til overskud eller tab.

Efter erhvervelsen af ejendomsporteføljen i Berlin er koncernens hovedaktivitet fordelt således på koncernens virksomheder:

Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH

Selskabet har til formål at være ejer af 94 % af aktiekapitalen i Greta-selskaberne og i kapitalen i Griffin Flats Berlin GmbH & Co. KG, at eje udlejningsejendomme samt være moderselskab i den tyske sambeskatning.

Greta 3, 14, 24, 35, Vermögenverwaltungs GmbH og Griffin Flats Berlin GmbH & Co. KG

Disse selskaber har til formål at eje og udleje boligejendomme.

Væsentlige begivenheder

Berlin III A/S ejer og driver en portefølje af fortrinsvis boligejendomme i Berlin. Ejendomsporteføljen er indkøbt i løbet af 2006 og er finansieret via egenkapital og fastforrentede 1. prioritetslån hos tyske hypotekbanker.

Arbejdet med optimering af den eksisterende ejendomsporteføljes drift er fortsat gennem regnskabsåret. Dette har medført en række forbedringer i porteføljens nøgletal herunder et fald i den samlede tomgang fra 4,9 % til 3,5 % og en forøgelse af lejeindtægterne med 3,6 %.

Der er indgået aftale om salg af to ejendomme i porteføljen for en samlet salgssum på EUR 6,35 mio. Ved salget udløses en avance i forhold til de bogførte værdier på samlet EUR 1,6 mio. og der frigøres EUR 2,5 mio. likviditet.

Overvejelserne om salg af en større enkeltejendom i bydelen Spandau er afsluttet, idet det blev besluttet at beholde ejendommen, bl.a. fordi den driftsmæssigt har udviklet sig meget positivt.

Selskabets ledelse er tilfreds med denne positive udvikling i porteføljen, der er sket under vanskelige finansielle forhold.

På selskabets ordinære generalforsamling i 2010 blev vedtaget en vækstorienteret strategiændring, der bl.a. indebærer, at selskabet aktivt kunne indgå – og om muligt være drivende kraft – i en branchekonsolidering, der af selskabets bestyrelse skønnedes hensigtsmæssig. Baggrunden var en forventning om, at der gennem vækst ville skabes synergier, bedre lønsomhed og en mere diversificeret portefølje. For at kunne realisere denne strategi skulle de mest værdiskabende kompetencer forankres i selskabets interne organisation.

Selskabet har løbende undersøgt mulighederne for vækst gennem konsolidering, men det har vist sig vanskeligt, hvilket bl.a. skyldes, at der ikke kan mønstres tilstrækkelig likviditet til, at selskabet af f.eks. finansielle långivere bliver betragtet som en attraktiv fusionspartner. Selskabets størrelse og position samt ikke mindst aktiekurs gør det vanskeligt alene at betale med aktier i Berlin III A/S.

Efter regnskabsårets afslutning har bestyrelsen modtaget et indikativt tilbud fra en international investor på køb af alle tyske datterselskaber inklusiv alle ejendomme. Et salg på de indikerede vilkår ville svare til en aktiekurs på kr. 1,10, hvilket er udtryk for en væsentlig præmie i forhold til den noterede aktiekurs. For en nærmere beskrivelse af dette indikative tilbud henvises til Fondsbørsmeddelelse nr. 75 vedrørende modtaget købstilbud fra Corestate Capital AG.

Som følge heraf blev der den 2. september 2011 afholdt ekstraordinær generalforsamling i selskabet, hvor en majoritet besluttede, at give bestyrelsen bemyndigelse til at fortsætte – og afslutte – disse forhandlinger. Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er derfor foretaget med udgangspunkt i det aktuelle købstilbud, der foreligger og som behandlet på den ekstraordinære generalforsamling. Den indikative pris for ejendomsporteføljen er afgivet under sædvanlige forbehold herunder due diligence og overtagelse af finansiering m.v.

På baggrund heraf er Selskabet forpligtet til at optage koncernens ejendomme ultimo regnskabsåret 2010/2011 til en markedsværdi på EUR 185,5 mio.

FINANSIERING & LIKVIDITET

Det er nødvendigt løbende at have fokus på likviditet, da det for selskabet - i lighed med hvad der normalt for ejendomselskaber af denne type - er en knap faktor. Årsagen er, at der af driftens løbende indtjeningsmarginal skal genereres likviditet nok til fortsat investering i moderniseringer og til afdrag, idet der generelt hos långivere, såvel i Danmark som Tyskland udvises tilbageholdenhed med etableringen af nye kreditfaciliteter. Selskabet har dog ved udgangen af regnskabsåret fortsat hos de tyske banker uudnyttede lånetrancher til moderniseringsformål på i alt ca. EUR 1,3 mio., hvilket understøtter likviditeten.

Selskabets drift har i regnskabsåret genereret ca. EUR 3,0 mio. i likviditet. Over for dette står afholdte moderniseringer for i alt ca. EUR 2,0 mio. og ordinære afdrag på ca. EUR 1,5 mio. Når selskabets nettolikviditet ved

regnskabsårets slutning alligevel er ca. EUR 1,5 mio. bedre end foregående år, skyldes det, at der i årets løb dels er hævet ca. EUR 0,5 mio. på ovennævnte trancher, dels er solgt en ejendom, der netto har genereret ca. EUR 1,5 mio. i fri likviditet.

Ejendomsporteføljen er finansieret via egenkapital og fast forrentet 1. prioritetsfinansiering optaget gennem de tyske datterselskaber uden hæftelse fra det danske moderselskab.

Der er i løbet af regnskabsåret indgået aftale om forlængelse af lån inklusiv fastrenteaftaler (swaps), der betyder, at i alt EUR 75,8 mio. nu har løbetid til 2016 og at lånene rentemæssigt ligger i niveauet 5% p.a. incl. margin .

For den resterende dels vedkommende – EUR 68,0 mio. – er der fremskredne forhandlinger med den pågældende bank, som dog ikke var endeligt afsluttede ved regnskabsårets slutning. De kommercielle vilkår er aftalt med banken, men der udestår den endelige godkendelse i bankens kreditkomité, ligesom der i forlængelse heraf er en række formaliteter, der skal bringes på plads. Som følge heraf har banken foreløbig forlænget lånene for en kortere periode.

Det er selskabets forventning, at lån for EUR 31,0 mio. vil blive forlænget for en 5-årig periode på markedskonforme vilkår. Den resterende del af lånene, EUR 37,0 mio., der knytter sig til en enkelt større ejendom i bydelen Spandau, forventes efter et ekstraordinært afdrag på EUR 1,0 mio. at blive forlænget for en periode på 2 år med mulighed for yderligere 1 år.

De tyske datterselskaber havde ved regnskabsårets slutning en samlet restgæld på EUR 143,8 mio., fordelt på tre tyske banker.

ÅRETS ØVRIGE VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER

Med henblik på at styrke Selskabets egen operationelle platform, har selskabet ansat Jesper Korsbæk som ny administrerende direktør. Samtidig er administrationsaftalen med Dan-Ejendomme opsagt. Begge dele dog først med virkning efter regnskabsårets afslutning.

Selskabet har i løbet af regnskabsåret igangsat renovering af i alt 92 lejligheder, hvoraf de 69 er færdigrenoverede og de resterende 23 fortsat er under renovering. Som følge af indsatsen har der kunnet konstateres en positiv udvikling i såvel tomgang som fluktuation, der er nærmere beskrevet i afsnittet "Porteføljens udvikling" ligesom genudlejningsprisen pr. kvm. har oversteget de hidtidige lejepriser.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Efter årsregnskabsafslutning er frasolgt yderligere en ejendom, Immanuelkirchstrasse til ca. EUR 2,95 mio. med en avance på ca. EUR 0,4 mio. i forhold til den bogførte værdi, jf. fondsborrsmeddelelse nr. 73 af 14. juli 2011.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb modtaget et indikativt købstilbud på aktierne i Selskabets tyske selskaber. For en nærmere omtale af dette henvises til side 7.

Selskabets økonomiske udvikling

RESULTATOPGØRELSE

Koncernens samlede indtægter blev 3,6% højere end sidste regnskabsår og udgør EUR 15,1 mio., hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Omkostningerne er EUR 0,3 mio. lavere end sidste år og udgør EUR 4,6 mio., hvilket primært kan henføres til engangspåvirkning af tidligere års tomgangsomkostninger med EUR 0,5 mio.

Selskabets nettoresultater har været på niveau med det forventede.

Selskabets resultat før finansielle poster og dagsværdireguleringer i 2010/2011 blev EUR 10,5 mio. mod EUR 9,7 mio. året før.

Selskabets ledelse har udmeldt en resultatforventning i niveauet EUR 1,5 mio. til EUR 2,4 mio. før værdireguleringer, mv.

Det ordinære resultat før dagsværdiregulering og skat blev et overskud på EUR 2,7 mio. mod EUR 1,5 mio. året før.

Ledelsen anser udviklingen i resultatet før værdiregulering, nedskrivning og skat for tilfredsstillende.

Det ordinære resultat før skat blev et underskud på EUR 4,0 mio., som er negativt påvirket af periodens værdiregulering af ejendomsporteføljen på EUR 7,8 mio. og positivt påvirket af salget af ejendommen i Gleimstrasse med EUR 1,2 mio.

BALANCE

De samlede aktiver andrager i alt EUR 192,1 mio., som pr. 30. juni 2011 hovedsageligt består af ejendomme samt indestående på konti hos pengeinstitutter.

Dagsværdireguleringen pr. 30. juni 2011 er baseret på det aktuelle købstilbud, der foreligger for den samlede portefølje, hvilket har resulteret i en negativ dagsværdiregulering på EUR 7,8 mio. således at ejendommene optages til en markedsværdi på EUR 185,5 mio. ultimo regnskabsåret mod EUR 195,2 mio. året før.

Der er i perioden truffet aftale om salg af to ejendomme, Gleimstrasse afhændet i april 2011 for EUR 3,4 mio. og Immanuelkirchstrasse, der effektueres i juli 2011 for EUR 2,95 mio..

Der henvises til afsnittet Værdiansættelse af ejendomme og til regnskabs note 2 for yderligere omkring værdiansættelsen.

Egenkapitalen udgør EUR 42,8 mio. svarende til en soliditetsgrad på 22,3 %.

Selskabet har i perioden afdraget EUR 3,4 mio. på den langfristede gæld, heraf EUR 1,9 mio. i ekstraordinært afdrag som et resultat af salget af Gleimstrasse.

PENGESTRØMME

Koncernens pengestrøm fra driftsaktiviteten var EUR 3,0 mio. og fra investeringsaktiviteten EUR 1,4 mio. idet der i april måned af frasolgt Gleimstrasse, der positivt påvirker likviditeten med EUR 3,4 mio. Finansieringsaktiviteten i regnskabsåret var EUR -2,9 mio. Koncernens likvider blev derfor forøget med EUR 1,5 mio. til i alt EUR 3,9 mio.

UDBYTTE

Der har igennem året været ført forhandlinger med koncernens finansieringskilder om den fremtidige likviditet og mulighederne for at tilføre porteføljen yderligere finansiering. På betingelse af, at der udvises tilbageholdenhed med udbetaling af udbytte har bankerne vist imødekommenhed overfor selskabet og accepteret yderligere fleksibilitet og tilgang til yderligere likviditet således, at de nødvendige investeringer og vedligeholdelsesarbejder i porteføljen kan foretages. På denne baggrund samt behovet for yderligere at styrke selskabets likviditetsberedskab, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at der ikke udloddes udbytte for året 2010/2011.

Ejendomsmarkedet i Berlin

Ejendomsmarkedet i Berlin udvikler sig gunstigt set fra selskabets synsvinkel, idet der kan konstateres stigninger i både lejepriser på boliger og ejendommens handelspriser.

LEJEMARKEDET

Lejepriserne på boliger har vist en stabil udvikling over de seneste 10 år med en gennemsnitlig stigning på ca. 2,5% pr. år. Med det senest offentliggjorte "Mietspiegel" fra maj 2011 synes denne stigningstakt at være tiltagende, idet der på de to år siden forrige "Mietspiegel" fra 2009 kan konstateres en stigning på næsten 8% til et samlet gennemsnit på EUR 5,21 pr. m².

Til sammenligning er porteføljens boliglejemål udlejet til gennemsnitligt EUR 4,89 pr. m². I det omfang det er skønnet muligt, er der på basis af det nye "Mietspiegel" varslet lejeforhøjelser. Det samlede omfang heraf svarer til ca. TEUR 450 pr. år. Det er dog ikke realistisk at tro, at alle forhøjelser gennemføres, da lejerne traditionelt gør flittigt brug af deres indsigelsesret, og selv om "Mietspiegel" med vanlig tysk grundighed er en "facitliste", der går helt ned på husnummer, er der dog stadig nogle subjektive kriterier, der kan give anledning til diskussion.

Selv om lejepriserne på boliger i Berlin har vist pæne og stabile stigninger, er niveauet stadig lavt, når man sammenligner med andre hovedstæder eller blot andre storbyer i den vestlige del af Tyskland. Det er imidlertid Berlinernes egen økonomiske formåen, der sætter grænsen for prisudviklingen, og så længe reallønnen er forholdsvis ringe og arbejdsløsheden forholdsvis høj, kan der ikke forventes større prisstigninger. Det forventes dog, at efterspørgslen på boliger fortsat vil være stigende som en resultat af let stigende befolkningstal, den stadig mere udbredte singlekultur og den lave byggeaktivitet.

Erhvervslejemarkedet er noget mere nuanceret da mange mindre erhvervsdrivende har det svært. En del må opgive, og det er efterhånden mere reglen end undtagelsen at lejere i forbindelse med forlængelse og lignende søger at få lejen nedsat. Selskabets indsats over for erhvervslejere har derfor ofte defensiv karakter, men positivt er det, at det også i erhvervssegmentet lykkes løbende at nedbringe tomgangen.

TRANSAKTIONSMARKEDET

På transaktionsmarkedet er der også positive tendenser og tegn på stabilisering at spore, efter de meget hektiske år fra 2005 til 2007 blev afløst af finans- og kreditkrisen.

Mest iøjnefaldende er det, at de store transaktioner nu er meget sjældne som følge af markant ændrede finansieringsmuligheder. I de år, hvor der var let adgang til finansiering var opportunistiske udenlandske investorer ikke sene til at søge volumen. Det drev priserne opad, og det gjorde tilmed, at der blev betalt "porteføjljepræmier" når der i én transaktion kunne opnås volumen.

Nu er billedet vendt, idet markant ændrede finansieringsvilkår med krav om en betydelig og reel egenkapital har gjort, at det nu er andre aktører, der udgør markedet. De aktører, der kan købe hele porteføljer, er blevet langt færre og er nu overvejende indenlandske. Da de relativt få porteføljer, der handles, ofte i større eller mindre grad er nødlidende, er ovennævnte porteføjljepræmie i dag derfor snarere negativ.

Transaktionsvolumen er stigende, idet antallet af transaktioner med ejendomstyper som Berlin III A/S's fra 2009 til 2010 steg med 15%. Målt på omsætning var stigningen 50%.

Priserne viste ligeledes stigende tendens. "Senatsverwaltung für Stadtentwicklung" i Berlin indsamler og bearbejder information fra alle transaktioner og sammenfatter hvert år konklusioner i en rapport. Af seneste rapport fremgår, at priserne er steget fra 2009 til 2010, idet det f.eks. fremgår, at m²-priserne er steget med knap 9% og at den faktor, der normalt i daglig tale anvendes, er steget fra 13,5 til 13,9.

Man skal selvfølgelig være opmærksom på, at der er tale om meget grove gennemsnitstal og at der er store variationer mellem forskelle bydele. Tendensen vurderes imidlertid at være retvisende, ligesom det forventes, at

denne tendens vil fortsætte. Dette støttes bl.a. på følgende forhold:

- Som følge af, at ejendomsmarkedet i Berlin er blandt de billigste i Europa, byder investeringer her på høje afkastprocenter sammenlignet med andre europæiske storbyer.
- Den tyske økonomi er robust og i fortsat vækst - der forventes for 2011 en vækst på 2,6 %.
- Lejemarkedet i Berlin vurderes stabilt, idet et let stigende befolkningstal kombineret med et fald i antal personer pr. husstand sikrer en stabil boligefterspørgsel.

INVESTERINGSSTRATEGI

Såfremt transaktionen med salg af selskabets portefølje gennemføres vil selskabets ledelse på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling præsentere en ændret strategi, hvor elementerne vil være enten direkte eller indirekte investeringer i ejendomme, der ikke nødvendigvis er begrænset til Berlin.

Hvis porteføljen derimod ikke afhændes, forventes en fortsat udvikling af de eksisterende ejendomme og en udnyttelse af potentialet heri, herunder en aktiv løbende porteføljeudvikling og -tilpasning med henblik på at synliggøre og realisere værdier.

Porteføljens udvikling

Der er i perioden frasolgt en enkelt ejendom, der udgør 3.257 kvm, som således reducerer det samlede antal kvadratmeter og påvirker differencen i forhold til tidligere år i fordelingen af kvadratmeter mellem bolig og erhverv. Selskabet arbejder stadig aktivt mod at ændre benyttelsen til boligformål.

Tomgangen målt på antal ledige kvadratmeter var pr. 30. juni 2011 3,5 % fordelt med 3,1 % på boliger og 6,0 % på erhvervslejemål. Sammenlignet med sidste år er der tale om et fald fra 4,93 % fordelt med 4,6 % på boliger og 6,8 % på erhvervslejemål.

Sammenlignet med sidste år er det totale antal af tomme kvadratmeter faldet med 3.378 kvm. svarende til et fald på 1,4 procentpoint.

Faldet i antal tomme kvadratmeter udløser en omsætningsfremgang på EUR 0,1 mio. sammenlignet med sidste år.

UDVIKLINGEN I FLUKTUATIONEN

En faldende fluktuation betyder færre ledighedsdage og færre udgifter til løbende istandsættelse, udlejningshonorar m.v. I indeværende år har fluktuationen været relativt konstant omkring 0,8 % - 1,0 % per måned.

NØGLETAL FOR EJENDOMMENE

Nøgletallenes geografiske fordeling vises nedenfor:

Indenfor de enkelte områder i Berlin er der en betydelig variation i tomgang og udlejningspriser, hvilket fremgår af nedenstående figur.

Område	Charlottenburg-Wilmersdorf	Friedrichshain-Kreuzberg	Lichtenberg	Mitte	Brandenburg	Neukölln	Pankow	Reinickendorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Treptow-Köpenick	Total
Antal Boliger	117	177	42	256	102	395	332	45	1.400	23	128	47	3.064
Antal Erhverv	30	31	8	26	-	27	46	7	17	7	25	4	228
Bolig kvm	10.661	10.410	3.854	15.612	5.843	24.017	22.905	2.945	94.262	2.300	9.686	2.919	205.413
Erhvervs kvm	5.430	4.748	830	3.500	-	2.819	5.473	889	2.956	532	4.131	502	31.810
Tomgang - bolig	3%	3%	3%	5%	1%	2%	4%	7%	3%	0%	1%	3%	3,1%
Tomgang - erhverv	0%	9%	9%	10%	0%	2%	7%	18%	0%	20%	7%	24%	6,0%
Udlejningspris per. Kvm bolig - EUR	65	65	60	54	53	56	64	62	57	64	59	58	58
Udlejningspris per. Kvm erhverv - EUR	115	116	94	94	0	67	120	101	76	114	92	112	101

Forventninger til 2011/2012

På den ekstraordinære generalforsamling den 2. september 2011 blev bestyrelsen bemyndiget til at fortsætte de igangværende forhandlinger om frasalg af den aktuelle portefølje af ejendomme til en pris, der minimum svarer til en kurs på DKK 1,10 per aktie.

Såfremt forhandlingerne lykkes forventer ledelsen at fremlægge en ny strategi, der vil indebære nye direkte og/eller indirekte ejendomsinvesteringer gennem Berlin III A/S. Når omfanget og karakteren af sådanne investeringer er kendte, vil Selskabet fremkomme med en nærmere redegørelse herunder forventningerne til sådanne investeringer.

Hvis porteføljen derimod ikke afhændes, forventes en fortsat udvikling af de eksisterende ejendomme og en udnyttelse af potentialet heri, hvorfor der fremadrettet løbende vil blive gennemført renoveringer og moderniseringer med henblik på at effektivisere driften, så ejendommenes værdi og selskabets resultat øges.

Det er ledelsens forventning, at den positive udvikling i driften vil fortsætte, om end en vis stagnation naturligvis må forventes, når tomgangen når ned på et niveau, der i praksis svarer til fuld udlejning. Det er som udgangspunkt også ledelsens vurdering, at porteføljen indeholder værdipotentialer forudsat, at den hidtidige stabile udvikling i Tyskland fortsætter.

Ved en fortsættelse af de eksisterende aktiviteter forventer selskabet for det kommende år en lejeindtægt på omkring EUR 15,2 mio. og et resultat før værdiregulering af ejendomme og kursregulering af gæld og andre finansielle instrumenter og skat omkring EUR 3,7 mio. Denne forventning er baseret på en uændret porteføljesammensætning.

Fremadrettede udsagn

Årsrapporten indeholder fremadrettede udsagn, som afspejler ledelsens nuværende opfattelse af fremtidige begivenheder og økonomiske resultater. Udsagnene om 2011/2012 og årene fremover er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er bl.a., men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og politiske forudsætninger, ejendomsmarkedet, ændringer i forudsætninger om lejer og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for bl.a. skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefra kommende begivenheder etc. Årsrapporten er ikke en opfordring til at handle aktier i selskabet.

Risikofaktorer

Risikostyring er en del af selskabets strategi for at sikre høj indtjening. Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede rammer vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapporteringen fra bl.a. selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Efter erhvervelsen af ejendomsporteføljen vurderes koncernen i dag at være eksponeret for nedenstående risici.

DRIFTSRISICI

Koncernens løbende indtjening er især følsom over for udviklingen i følgende faktorer: lejeindtægter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger. Ledelsen styrer risici ud fra den løbende rapportering og ved alene at indgå administrationsaftaler med anerkendte samarbejdspartner.

Lejeindtægter

Der knytter sig primært to usikkerheder til lejeindtægterne. For det første antallet af tomme lejemål og for det andet udviklingen i lejeniveauet.

Det bemærkes, at en udlejer alene har et begrænset retskrav på regulering af huslejen, som følge af stigende omkostninger.

Afholdelse af de planlagte omkostninger til modernisering og forbedring forventes at have en positiv afsmitning på muligheden for huslejeforhøjelser, ud over hvad den almindelige regulering giver grundlag for og danne grundlag for nyudlejningspriser i den øvre ende af markedet.

Eventuelle fremtidige lovændringer kan begrænse mulighederne for huslestigninger, ligesom en reduktion af antallet af ledige boliglejemål i Berlin kan føre til en begrænsning i den almindelige markedsprisdannelse.

Vedligeholdelse og forbedringer

Det vurderes, at den planlagte vedligeholdelse er nødvendig og tilstrækkelig for at opretholde den nuværende huslejeindtægt. Hertil kommer planlagte udgifter til forbedring og modernisering, og disse udgifter skal medvirke til en positiv udvikling af lejeindtægten i form af mindre antal ledige lejemål og højere huslejeniveau samt ejendomsporteføljens generelle værdistigning.

Såfremt disse udgifter ikke er tilstrækkelige til at oppebære budgetterede lejeindtægt, vil der være en risiko for enten øgede udgifter til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

De tyske myndigheder har pålagt visse energibesparende foranstaltninger i bygninger (ENEV). Der er ikke klarhed om, hvorledes disse pålæg skal fortolkes.

Såfremt likviditetsbegrænsninger medfører, at de planlagte vedligeholdelses og forbedringsarbejder ikke kan afholdes, vil dette medføre en tilsvarende risiko.

Driftsomkostninger

Udviklingen i driftsomkostningerne er påvirket af det almindelige prisniveau samt antallet af ledige lejemål.

MARKEDSRISICI

Til Berlin III's aktivitet er knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste kan opdeles i følgende kategorier;

1. Regnskabsmæssig opgørelse af den aktuelle dagsværdi
2. Påvirkning af ejendommenes driftsresultater
3. Køb og salg af ejendomme
4. Finansielle risici
5. Lovgivning og skat
6. Andre risikoforhold

I løbet af året gennemgår og vurderer bestyrelsen relevante risikoområder for Berlin III på grundlag af redegørelser fra direktionen.

Ad. 1. Regnskabsmæssig opgørelse af den aktuelle dagsværdi

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres som udgangspunkt på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for boligejendomme af samme karakter. Fremtidige investorers krav til nettoforrentning ved investering i nye ejendomme (det markedsbestemte afkastkrav) er især følsomt over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende ejendomme.

En stigning i afkastkravet vil have en negativ indvirkning på ejendomsporteføljens regnskabsmæssige værdiansættelse. Denne værdiansættelse vil ligeledes influere på den forventede refinansiering af 1. prioritetslånene, jf. nedenfor. Ledelsen følger udviklingen tæt, men grundlæggende kan disse eksterne risici ikke risikoafdækkes.

Ad. 2. Påvirkning af ejendommenes driftsresultater

De enkelte ejendommers løbende driftsresultat kan blive påvirket af ændringer i:

- Samfundsøkonomien
- Udlejningsprocenten
- Kundernes betalingsevne
- Reguleringer i lejeindtægter samt
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse

Berlin III's økonomistyring er i samarbejde med den lokale forvalter og den danske administrator tilrettelagt med fokus på driftsresultatet af den enkelte ejendom, og Berlin III's udarbejder detaljerede budgetter, estimater og prognoser på månedsbases for de enkelte ejendomme i porteføljen.

En negativ udvikling i ejendommenes driftsresultat påvirker koncernens resultat, den økonomiske stilling og aktiekursen negativt.

Samfundsøkonomien

Berlin III er fortsat i lighed med resten af det globale ejendomsmarked påvirket af den krise, der ramte den finansielle sektor i 2008.

Krisen har blandt andet udviklet sig til en økonomisk og likviditetsmæssig krise, der har medført et fald i markedsprisen på investeringsejendomme og har reduceret adgangen til finansiering.

Den fremtidige udvikling i den globale finansielle og økonomiske krise er fortsat præget af uvished og selvom der på visse områder spores en begyndende optimisme er det opfattelsen, at det ikke kan udelukkes, at en forværring af den aktuelle situation vil kunne påvirke Berlin III fremover.

Udlejningsprocenten

Det er Berlin III's strategi at renovere og forbedre porteføljens ejendomme med henblik på at optimere udlejningsprocenten. Der er dog ikke sikkerhed for, at en ejendom, der i dag vurderes velbeliggende også i fremtiden vil have samme potentiale for en øget udlejningsprocent. Dette kan påvirke porteføljens resultat, den økonomiske stilling og aktiekursen negativt.

Ved en lejers fraflytning af et lejemål er der endvidere usikkerhed om boligen kan genudlejes og til hvilken leje. Genudlejningsrisikoen er udover beliggenhed, kvalitet og lejeniveau også påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet, som dog har størst effekt på erhvervslejemål. Genudlejningsrisikoen påvirker udlejningsprocenten og kan derved påvirke resultatet og den økonomiske stilling.

Nedenfor vises hvorledes et fald i udlejningsprocenten vil påvirke porteføljens resultat:

Ændring af tomganger	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%
Tomgangsleje (teur)	470	314	157	0	-157	-314	-470

Kundernes betalingsevne

Ved indgåelse af lejekontrakter stiller Berlin III gennem den lokale forvalter som udgangspunkt krav til kreditværdighed og betaling af deposita. Samtidig har selskabet forsøgt at imødegå restancer ved at indarbejde incitamentter til den lokale administrator til at optimere inddrivelsesprocessen.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at en del af porteføljens lejere på et tidspunkt ikke kan opfylde sine forpligtelser overfor udlejer, hvilket medfører risiko for ekstra omkostninger og i sidste ende et muligt tab.

Reguleringer af lejeindtægter

Mulighederne for lejereguleringer afhænger af de kontraktuelle forhold og af de samfundsmæssige forhold omkring blandt andet udbud og efterspørgsel.

Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. kvm udgør eur. 58,00 for bolig og eur 101,00 for erhverv.. En reduktion i den årlige leje vil have en negativ påvirkning på porteføljens driftsresultat, den økonomiske stilling og aktiekursen. Nedenfor vises, hvorledes porteføljen påvirkes af ændringer i den gennemsnitlige leje pr. kvm.

Ændring af leje i pct	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%
Omsætning (teur)	-447	-298	-149	0	149	298	447

Omkostninger til drift og vedligeholdelse

Såfremt de budgetterede omkostninger til drift og vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige kan det påvirke porteføljen negativt.

Berlin III gennemgår i samarbejde med administrator løbende drifts og vedligeholdelsesposterne og i tilfælde af budgetafvigelser kan alternative handlingsplaner iværksættes.

Der er udarbejdet instrukser for bevillingsfuldmagter og der gennemføres budgetopfølgning på ejendomsniveau løbende.

Ad. 3. Køb og salg af ejendomme

Til- og afgang til porteføljen kan påvirke såvel driftsresultat, den økonomiske stilling og aktiekursen.

Berlin III arbejder som udgangspunkt med en langsigtet investeringshorisont, men en løbende tilpasning af porteføljen kan forekomme og selskabet har igangværende overvejelser om, at afhænde en enkelt større ejendom, som umiddelbart afviger i forhold til selskabets investeringsstrategi.

Ad. 4. Andre risikoforhold

Usikkerhed ved indregning og måling

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn indeholder vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for offentliggørelsen af årsrapporten. Det kan være nødvendigt at ændre i tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende bevisenheder.

Berlin III har foretaget væsentlige regnskabsmæssige vurderinger for så vidt angår dagsværdiregulering af de enkelte ejendomme, hvilket har haft en betydelig indflydelse på regnskabsaflæggelsen. Ændringer heri kan påvirke Berlin III's resultat, den økonomiske stilling og aktiekursen negativt.

Forsikring

Det er Berlin III's politik, at forsikringsaftaler til enhver tid skal tegnes således;

- At skader på aktiver eller erstatningskrav fra 3. mand ikke påvirker koncernen i væsentlig grad
- At koncernens driftsmuligheder ikke forringes væsentligt
- At mindre risici selvforsikres

Jura

Berlin III's juridiske risiko vedrører primært aftalegrundlag relateret til den løbende drift. Aftalerne afspejler et forhandlingsresultat, som kan indebære at Berlin III ikke kan gøre rettigheder gældende i det forventede eller ønskede omfang eller er pålagt større eller længerevarende forpligtelser end ønsket eller planlagt.

Berlin III opererer gennem sin lokale forvalter med standardkontrakter til både bolig og erhvervslejemål. Kontrakterne bliver løbende revideret.

Skat

I budgettet er det forudsat, at de gældende skattesatser og skattepraksis vil fortsætte uændret. Såfremt der sker væsentlige ændringer i disse forudsætninger kan det påvirke resultatet i væsentligt omfang.

En del af ejendomsporteføljen er erhvervet ved, at de hidtidige ejere har solgt 94 % af selskaberne til det helejede datterselskab Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH.

Ejendomsoverdragelse af ejendomme er i Berlin belagt med en overdragelsesafgift på 4,5 % af handelsværdien. Overdragelsesafgiften skal betales af køber. Såfremt kun 94 % af ejerskabet til ejendomsporteføljen overdrages, skal der ifølge gældende praksis ikke betales overdragelsesafgift. Myndighederne kan i en periode på fire år efter erhvervelsen ændre denne praksis. Koncernen har udtalelser fra skattemæssige rådgivere, som vurderer, at risikoen for en ændring af praksis er begrænset.

Den maksimale risiko beløber sig til ca. 34 mio. kr. (5 mio. euro). Ledelsen følger udviklingen tæt, bl.a. ved brug af anerkendte samarbejdspartnere for at minimere effekterne.

Retstvister

Berlin III kan blive part i retssager og voldgiftssager, som kan påvirke porteføljens resultat, den økonomiske stilling og aktiekursen.

Miljøforhold

Bestyrelse og direktion er meget opmærksomme på, at man først og fremmest skal varetage sine aktionærers interesser og således skabe størst mulig værdi for disse. Det er dog ledelsens klare opfattelse at man ved hele tiden at tænke i økonomisk afkast og samtidig samfundsansvar og herunder særligt værdien af selskabets ejendomme, vil skabe værdi for samfundet som helhed. Her tænkes særligt på aktionærer, lejere, naboer, leverandører, diverse offentlige instanser og ikke mindst forbrug af CO2.

Ad. 5. Finansielle risici

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i en ejendomsportefølje, da en portefølje, afhængig af den aktuelle gearing, vil have en stor rentebærende gæld.

Porteføljens risikostyring forestås centralt og forsøger til enhver tid at minimere selskabernes eksponering.

De finansielle risici opdeles i;

- Valutarisici
- Renterisici
- Likviditetsrisici
- Kreditrisici

Der henvises til note 3.

Aktionærforhold

AKTIEKAPITAL

Selskabet har en aktiekapital på nominelt 287,5 mio. Aktierne er opdelt i klasser med 25 mio. A-aktier a nominelt 1 kr. og 262,5 mio. B-aktier a nominelt 1 kr.

NOTERING AF Udstedte Aktier

Moderselskabet har udstedt B-aktier, der er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S: Berlin III B, fondskode DK0060052843.

A-aktierne er ikke optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads eller et tilsvarende reguleret marked i et EU/EØS-land.

Oplysninger om Aktiernes Rettigheder og Forpligtelser

A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver. A-aktierne har således tilknyttet i alt 250 mio. stemmer, mens B-aktierne har tilknyttet i alt 262,5 mio. stemmer.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 4.6 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

Ejerforhold

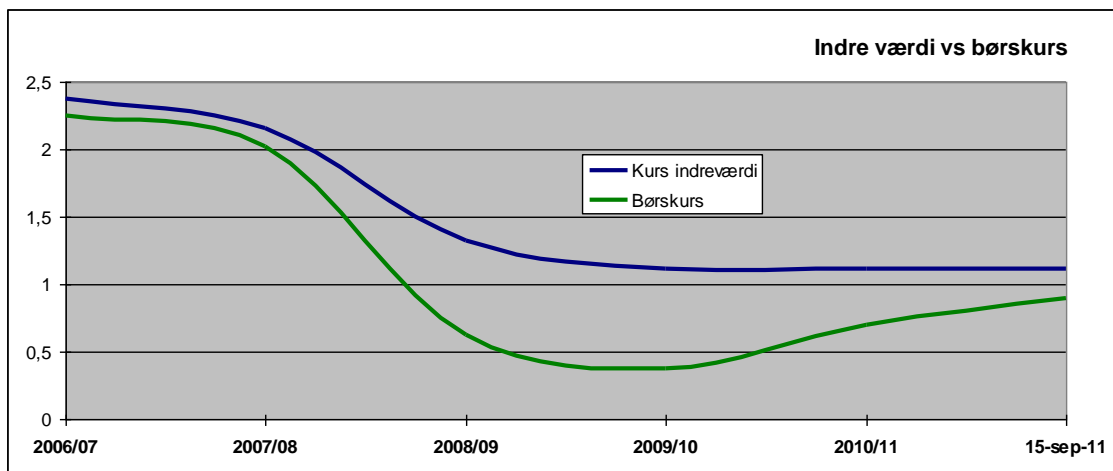
Følgende aktionærer ejer pr. 30. juni 2011 mindst 5 % af moderselskabets aktiekapital eller besidder mindst 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder:

	Aktier kr.	Ejerandel %	Stemme %
Jminvest ApS, Sveasvej 7, 1917 Frederiksberg C.	13.250.000	4,7	26,2
Alm. Brand Bank A/S, Midtermolen 7, 2100 København Ø	7.541.500	2,7	8,2
Henrik Frisch, Hambros Allé 11C, 2900 Hellerup	5.000.000	1,8	9,9
Strandgaard Danmark ApS u/konkurs, Østergade 38 1019 København K	3.000.000	1,1	5,9

KURSUDVIKLING OG MARKEDSVÆRDI

Kursen pr. 30. juni 2011 udgør 0,70 kr. pr. B-aktie a 1 kr. svarende til en markedsværdi for B-aktierne på 183,8 mio.kr. Aktiekursen har i periodens løb bevæget sig i intervallet 0,34 og 0,74.

Forholdet mellem den indre værdi og den noterede børskurs har igennem de seneste år udviklet sig således:



DELÅRSREGNSKABER

Koncernen offentliggør halvårsregnskab og periodemeddelelser for 1. og 3. kvartal.

FONDSBØRSMEDDELELSER 2010/2011

6. Oktober 2010	Indkaldelse til ordinær generalforsamling
6. Oktober 2010	Tillæg til dagsorden vedr. incitamentsafløjning
7. Oktober 2010	Opdatering af Bilag A - Fuldmagtsformular
14. Oktober 2010	Præsentation på ordinær generalforsamling
14. Oktober 2010	Forløb af ordinær generalforsamling
22. Oktober 2010	Aktiekøb, Astheo Holding ApS
24. Oktober 2010	Korrektion vedr. aktiekøb, Astheo Holding ApS
12. November 2010	Periodemeddelelse, 1. juni til 30. september 2010
7. Januar 2011	Ændring af finanskalender
11. Januar 2011	Refinansiering af lån for 33,7 mio. kr.
1. Februar 2011	Ændring i ledelse
2. Februar 2011	Salg af ejendom - Gleimstrasse
25. Februar 2011	Delårsrapport 1. juli til 31. december 2010
16. marts 2011	Orientering om refinansiering
27. april 2011	Ny administrerende direktør
28. april 2011	Orientering om driftsmæssige ændringer
19. maj 2011	Periodemeddelelse, 1. juni 2010 til 31. marts 2011
27. Juni 2011	Orientering om refinansiering
14. Juli 2011	Salg af ejendom - Imanuel Kirchstrasse

FINANSKALENDER 2011/2012

22. september 2011	Årsregnskabsmeddelelse 2010/2011
14. oktober 2011	Ordinær generalforsamling
18. november 2011	Periodemeddelelse, 1. juli 2011 - 30. september 2011
29. februar 2012	Delårsrapport, 1. juli 2011 - 31. december 2011
21. april 2012	Periodemeddelelse, 1. juli 2011 - 30. september 2011
21. september 2012	Årsregnskabsmeddelelse, 1 juli 2011 - 30. juni 2012
12. oktober 2012	Ordinær generalforsamling 2012

UDSKIFTNING AF SELSKABETS BESTYRELSESMEDLEMMER

Der er ikke optaget særlige bestemmelser om valg af bestyrelsesmedlemmer i selskabets vedtægter, og det er således selskabslovens almindelige regler i § 120, der finder anvendelse.

ÆNDRING AF SELSKABETS VEDTÆGTER

Vedtægterne indeholder ikke særlige bestemmelser om ændring af disse, og det er således selskabslovens sædvanlige bestemmelser herom i § 107, der er gældende.

Selskabsoplysninger

Berlin III A/S

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Website: www.berlin3.dk

CVR-nr.: 29 24 64 91

Stiftet: 1. januar 2006

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

BESTYRELSE

Henrik Frisch - bestyrelsesformand
Karsten Rasmussen
Kaj Larsen

DIREKTION

Jesper Korsbæk Jensen

GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes 14. oktober 2011, kl. 13:00,
hos Bech Bruun, Langelinie Allé 21, 2100 København Ø.

Vederlagspolitik for bestyrelse og direktion

Grundlæggende for selskabets vederlagspolitik er ønsket om at være en attraktiv og konkurrencedygtig virksomhed, der kan tiltrække og fastholde en kompetent bestyrelse, direktion og medarbejdere, der skal fremme aktionærernes og selskabets interesser samt fremme og sikre, at beslutninger træffes med udgangspunkt i en langsigtet adfærd.

Vederlaget skal stå i rimeligt forhold til:

- De opgaver, der skal løses.
- Selskabets specifikke forhold.
- Det ansvar, der er forbundet med løsning af disse opgaver.
- Indsats.
- Værdiskabelse for selskabet.

Det er bestyrelsens opfattelse, at bestyrelsens, direktionens og medarbejdernes vederlag opfylder denne målsætning og afspejler medlemmernes indsats og værdiskabelse for selskabet.

BESTYRELSE

Bestyrelsen aflønnes med et fast honorar, som det fremgår af årsrapporten, og deltager ikke i nogen form for incitamentsprogrammer. I det omfang der nedsættes udvalg indeholdende opgaver, som ligger ud over vanligt bestyrelsesarbejde kan der aftales et særskilt honorar herfor.

DIREKTION

Direktionen aflønnes med et fast vederlag samt dækning af udgifter forbundet med stillingen. Det faste vederlag kan suppleres med bidragsbaseret pensionsordning (op til 15 % af det faste vederlag), bonus, fri bil, telefon og andre sædvanlige goder.

Selskabets vederlagspolitik for direktionen er indrettet efter, at der på direktionsniveau er en udstrakt tradition for incitamentsbaseret aflønning. Bestyrelsen har mulighed for at udbetale bonus til direktionen efter en konkret vurdering og på baggrund af på forhånd fastlagte bedømmelseskriterier. Den tildelte bonus udbetales kontant, og der foreligger ikke andre former for incitamentsordninger. Bonuselement for regnskabsåret tildeles efter en konkret vurdering, når bestyrelsen kender niveauet for årets resultat og dermed beslægtede nøgletal.

Selskabet kan efter bestyrelsens nærmere beslutning herom supplere det faste vederlag med såvel aktiebaserede instrumenter (aktieløn, aktieoptioner, tegningsretter etc.) og ikke-aktiebaserede instrumenter (fastholdelsesbonus, fratrædelsesgodtgørelse, change of control bestemmelser, resultatkontrakter etc.) jf. de på generalforsamlingen vedtagne retningslinier herom.

Direktionens ansættelsesforhold vurderes at være i overensstemmelse med sædvanlig standard for en stilling af denne karakter. Den samlede lønpakke godkendes af bestyrelsen.

Det samlede vederlag til direktionen er oplyst i årsrapporten.

Ledelseshverv for bestyrelses- og direktionsmedlemmer.

(BF= bestyrelsesformand)
(BM = bestyrelsesmedlem)
(D= administrerende direktør)

Bestyrelse: Ledelseshverv i andre danske aktie- og anpartsselskaber (selskaber uden væsentlig aktivitet er ikke medtaget).

Henrik Frisch

Født 1959. Uddannet Cand.merc. Er ansat som direktør i NRW II ApS

Aktiebesiddelse: nom. 5.000.000 stk. A-aktier (2007/2008: nom. 5.000.000 stk. A-aktier)

(D) i følgende selskaber:
NRW II ApS

(BM) i følgende selskaber:
STEPRE GERMANY A/S,
FÅRUP BETONINDUSTRI A/S,
STEPRE HAMBURG A/S,
NRW II ApS
K/S LONDON SOUTHWARK BRIDGE,
K/S LONDON CITY AIRPORT,
K/S SAVONTIE

(BF) i følgende selskaber:
BERLIN III A/S,
STEP RE A/S.
Ejendomsaktieselskabet Oikos

Karsten Rasmussen

Født 1955. Uddannet statsautoriseret revisor. Ejer rådgivningsvirksomheden KR Businesspartner

Aktiebesiddelse: nom. 200.000

(D) i følgende selskaber:
KR Investment III ApS
KR Investment IV ApS
Ejendomsselskabet Egeskovvej 9 ApS.

(BM) i følgende selskaber:
Rent a Home A/S

Kaj Larsen

Født 1952. Uddannet cand. oecon.

Direktion

Jesper Korsbæk Jensen

Født 1965. Uddannet HA og HD Statsautoriseret Ejendomsmægler

(D) i følgende selskaber:
BERLIN III A/S.

Redegørelse om virksomhedsledelse

Bestyrelse og direktion har til stadighed fokus på, at selskabet har tilstrækkelige politikker og procedurer til at sikre såvel en god virksomhedsledelse som en høj forretningsetik og herunder på bedste vis at tilgodese ansvaret for at give de mest korrekte og komplette oplysninger i virksomhedens løbende rapportering over for aktionærer og øvrige interessenter.

Selskabet har valgt med enkelte undtagelser at følge de nye regler for god selskabsledelse af april 2010 udstukket af Nasdaq OMX Copenhagen A/S. På selskabets hjemmeside, www.berlin3.dk, er nærmere redegjort for anbefalingerne og selskabets overholdelse af Corporate Governance.

Selskabet har en todelt ledelsesstruktur som består af bestyrelsen og selskabets direktør. Bestyrelsen fører tilsyn med direktørens beslutninger og dispositioner. Bestyrelsen består aktuelt af 3 medlemmer med særlig erfaring inden for drift af ejendomme og økonomi. Bestyrelsen har på baggrund af ønsket om at deltage aktivt i en konsolideringsproces nedsat et bestyrelsesudvalg til formålet. På baggrund af selskabets kompleksitet og bestyrelsesmedlemmernes baggrund har bestyrelsen ikke vurderet det relevant at nedsætte et egentligt revisionsudvalg, hvorfor disse opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Selskabet har ikke fulgt følgende anbefalinger fra Nasdaq OMX Copenhagen A/S om god selskabsledelse, fordi bestyrelsen skønner, at disse forhold ikke har væsentlig indflydelse på vurdering af selskabet og ledelsen. I oversigtsform har selskabet ikke fulgt følgende anbefalinger:

- Der er ikke udarbejdet separat interessentpolitik. (Anbefaling nr. 2.1.2)
- Der offentliggøres ikke fondsbørsmeddelelser m.v. på engelsk. (Anbefaling nr. 3.1.2)
- Der offentliggøres ikke kvartalsrapporter. (Anbefaling nr. 3.1.3)
- Der er ikke valgt en næstformand for det øverste ledelsesorgan. (Anbefaling nr. 4.3.1)
- Der er ikke udarbejdet regler for medarbejdervalg. (Anbefaling 5.5.1)
- Der er ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmerne af det øverste ledelsesorgan i selskabets vedtægter. (Anbefaling nr. 5.8.1)
- Der er ikke nedsat et nomineringsudvalg. (Anbefaling nr. 5.10.7)
- Der er ikke nedsat et vederlagsudvalg. (Anbefaling nr. 5.10.8)

Der vil efter afholdelse af selskabets ordinære generalforsamling være en opdateret version af selskabets efterlevelse af de senest opdaterede anbefalinger tilgængelig på;

http://www.berlin3.dk/Dokumenter/PDF/berlin_iii_corp_gov_skema_20110922.pdf

REDEGØRELSE OM INTERNE KONTROLLER OG RISIKOSTYRING I FORBINDELSE MED REGNSKABSPROCESSEN

Berlin III har etableret en række kontrol- og risikostyringsystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, og formålet med disse er:

- At sikre en rettidig, retvisende og informativ regnskabsrapportering i henhold til gældende regnskabslovgivning og oplysningskrav for børsnoterede selskaber, samt
- At skabe grundlaget for den interne økonomiske styring og budgetopfølgning

De etablerede kontrol- og risikostyringsystemer forbedres løbende og har til formål at sikre, at fejl og uregelmæssigheder opdages og korrigeres i tide, men er ingen absolut garanti for, at dette ikke sker. De etablerede systemer kan opdeles i:

- Kontrolmiljø
- Risikovurdering
- Kontrolaktiviteter
- Information og kommunikation
- Overvågning

Kontrolmiljø

Ansvar og beføjelser er defineret i bestyrelsens instruktioner til direktionen samt i øvrige politikker, procedurer og kodeks.

Bestyrelsen godkender Berlin III's overordnede politik for finans, valuta og risikostyring. Bestyrelsen drøfter tillige væsentlige skøn og usikkerheder ved regnskabsaflæggelsen.

Direktionen godkender øvrige politikker og procedurer samt udsteder retningslinjer og fører tilsyn med overholdelsen af alle politikker og procedurer.

Den organisatoriske struktur og interne retningslinjer udgør kontrolmiljøet sammen med love og andre eksterne regelsæt.

Risikovurdering

Direktionen foretager løbende en vurdering af risici inklusive risici, som direkte påvirker regnskabsaflæggelsen, risici relateret til generelle IT-kontroller herunder IT-nedbrud og tab af data samt risici relateret til svig og uregelmæssigheder.

Der er relativt større risiko for fejl ved de poster i regnskabet, der er baseret på skøn eller genereres gennem komplekse processer end for andre poster. Bestyrelsen og direktionen har løbende fokus herpå.

Kontrolaktiviteter

Kontrolaktiviteterne er integreret i Berlin III's regnskabs- og rapporteringsprocedurer og omfatter blandt andet procedurer for attestation, autorisation, godkendelse, afstemning, budgetopfølgning, adskillelse af uforenelige funktioner samt de generelle IT-kontroller.

Kontrolaktiviteterne udføres dels lokalt og dels i forbindelse med controlling af selskaber og aktiviteter.

Information og kommunikation

Berlin III opretholder informations- og kommunikationssystemer for at sikre, at regnskabsaflæggelsen er korrekt og fuldstændig. Berlin III's bogføringsregler og -procedurer for regnskabsaflæggelsen fremgår af rapporteringsinstrukser. Disse opdateres efter behov.

Overvågning

Berlin III anvender et ikke integreret økonomi- og informationssystem til overvågning og indsamling af regnskabsrapportering. Hovedkontoret anvender analyser og controlling med henblik på at identificere fejl, uregelmæssigheder og svagheder i de interne kontroller samt manglende overholdelse af procedurer og politikker m.v.

Bestyrelsen og direktionen modtager hver måned finans- og salgsrapportering, som de sammenholder med deres egen viden og forventninger. Den månedlige rapportering udvikles løbende.

REDEGØRELSE OM SAMFUNDSANSVAR

Berlin III har ingen politikker for samfundsansvar.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010/2011 for Berlin III A/S, omfattende ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som for moderselskabet.

Årsrapporten aflægges efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens og moderselskabets interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, forpligtelser og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011.

Ledelsesberetningen giver endvidere et retvisende redegørelse for udviklingen af koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet står over for.

København, den 22. september 2011

Direktion

Jesper Korsbæk Jensen

Bestyrelse

Henrik Frisch
Bestyrelsesformand

Karsten Rasmussen

Kaj Larsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Berlin III A/S

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKAB OG ÅRSREGNSKAB

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Berlin III A/S for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 omfattende totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for henholdsvis koncernen og selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

REVISORS ANSVAR OG DEN UDFØRTE REVISION

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 22. september 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse 1. juli – 30. juni

Moderselskabet			Koncernen	
2009/2010	2010/2011	Note	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.		teur.	teur.
549	702	4 Omsætning	15.093	14.567
52	21	Driftsomkostninger	3.404	3.630
0	0	Salgs- og marketingomkostninger	366	333
634	583	5-6 Administrationsomkostninger	803	932
-137	98	Resultat før finansielle poster og dagsværdiregulering	10.520	9.672
5.057	29	Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0
14	1	7 Finansielle indtægter	0	7
236	237	8 Finansielle omkostninger	7.846	8.192
-5.416	-167	Resultat før dagsværdiregulering og skat	2.674	1.487
0	0	9-13 Dagsværdiændring på ejendomme mv.	-7.833	-6.404
0	0	Avance ved salg	1.200	0
-5.416	-167	Resultat før skat	-3.959	-4.917
0	0	10 Skat af årets resultat	0	0
-5.416	-167	11 Årets resultat	-3.959	-4.917
		12 Indtjening pr. aktie (EPS) (svarer til udvandet indtjening pr. aktie)	-0,11	-0,13

Årets resultat tilfalder fuldt ud aktionærer i moderselskabet.

Totalindkomstopgørelse 1. juli – 30. juni

Moderselskabet			Koncernen	
2009/2010	2010/2011		2010/2011	2009/2010
teur.	teur.		teur.	teur.
-5416	-167	Årets resultat	-3.959	-4.917
0	0	Overført til resultatopgørelsens finansielle poster	3.676	-4.186
0	0	Dagsværdiregulering af renteswaps	116	3.690
-3	7	Årets kursregulering	7	-3
-3	7	Andre indtægter og omkostninger indregnet på egenkapital	3.799	-499
-5.419	-160	Totalindkomst i alt	-160	-5.416

Aktiver pr. 30. juni

Moderselskabet		Koncernen	
30. juni 2010	30. juni 2011	30. juni 2011	30. juni 2010
teur.	teur.	teur.	teur.
Langfristede aktiver			
0	0	13 Investeringsejendomme	185.482 195.233
47.519	47.490	14 Kapitalandele i dattervirksomheder	0 0
47.519	47.490	Langfristede aktiver i alt	185.482 195.233
Kortfristede aktiver			
0	0	15 Tilgodehavender fra udlejning	748 701
10	88	17 Andre tilgodehavender	275 313
0	0	Bundne likvide midler	268 263
82	89	18 Frie og delvis bundne likvider	3.613 2.139
0	0	16 Investeringsejendomme til salg	1.684 0
92	177	Kortfristede aktiver i alt	6.588 3.416
47.611	47.667	Aktiver i alt	192.070 198.649

Passiver pr. 30. juni

Moderselskabet			Koncernen	
30. juni 2010	30. juni 2011		30. juni 2011	30. juni 2010
teur.	teur.		teur.	teur.
Egenkapital				
38.631	38.631	19 Aktiekapital	38.631	38.631
0	0	Reserve for rentesikring	-3.079	-6.871
-1	6	Reserve for valutakursregulering	50	43
4.328	4.161	Overført resultat	7.196	11.155
42.958	42.798	Egenkapital i alt	42.798	42.958
Gældsforpligtelser				
0	0	20 Gæld til kreditinstitutter	72.281	89.897
0	0	Langfristede forpligtelser i alt	72.281	89.897
4.543	4.731	Mellemværende med dattervirksomheder	0	0
0	60	Leverandører	793	911
0	0	20 Gæld til kreditinstitutter	69.618	56.048
110	78	21 Anden gæld	1.583	1.964
0	0	22 Afledte finansielle instrumenter	3.079	6.871
0	0	20 Gæld vedrørende aktiver for salg	1.918	0
4.653	4.869	Kortfristede forpligtelser i alt	76.991	65.794
4.653	4.869	Forpligtelser i alt	149.272	155.691
47.611	47.667	Passiver i alt	192.070	198.649

Egenkapitalopgørelse 1. juli – 30.juni

Koncernen	Aktiekapital teur.	Reserve for rentersikring teur.	Reserve for valuta- kursregulering teur.	Overført resultat teur.	I alt teur.
1. juli 2009	38.631	-6.375	46	16.072	48.374
Overført til resultatopgørelsens finansielle poster		-4.186			-4.186
Dagsværdiregulering af renteswaps		3.690		0	3.690
Årets kursregulering			-3	0	-3
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	0	-496	-3	0	-499
Årets resultat	0	0	0	-4.917	-4.917
Årets totalindkomst 2009/2010	0	-496	-3	-4.917	-5.416
30. juni 2010	38.631	-6.871	43	11.155	42.958
Overført til resultatopgørelsens finansielle poster		3.676			3.676
Dagsværdiregulering af renteswaps		116			116
Årets kursregulering			7		7
Andre indtægter og omkostninger indregnet i anden totalindkomst	0	3.792	7	0	3.799
Årets resultat				-3.959	-3.959
Årets totalindkomst 2010/2011	0	3.792	7	-3.959	-160
30. juni 2011	38.631	-3.079	50	7.196	42.798

Der henvises til moderselskabets egenkapitalopgørelse for angivelse af hvilke reserver der er disponible for udlodning.

Moderselskabet	Aktiekapital teur.	Reserve for valuta- kursregulering teur.	Overført resultat teur.	I alt teur.
1. juli 2009	38.631	2	9.744	48.377
Årets totalindkomst 2009/2010		-3	-5.416	-5.419
30. juni 2010	38.631	-1	4.328	42.958
Årets resultat		7	-167	-160
Årets totalindkomst 2010/2011		7	-167	-160
30. juni 2011	38.631	6	4.161	42.798

Foreslået udbytte fremgår af note 11.

I note 19 fremgår opdeling i A- og B-aktieklassen.

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

Moterselskabet			Koncernen	
2009/2010	2010/2011		2010/2011	2009/2010
teur.	teur.		teur.	teur.
-5.416	-167	Årets resultat	-3.959	-4.917
0	0	Reg. af dagsværdiændring på ejendomme mv.	7.833	6.404
0	0	Reg. af udskudt skat	0	0
0	0	Gevinst ved salg af ejendom	-1.200	0
5.057	29	Nedskr. af kapitalandele, dattervirksomhed	0	0
222	236	Finansielle poster, netto	7.846	8.192
-1	-78	24 Ændring i tilgodehavender	-9	354
75	216	25 Ændring i kortfristet gæld	-499	1.257
14	1	Renteindbetalinger	0	7
-236	-237	Renteudbetalinger	-7.033	-7.379
0	7	Andre reguleringer	56	669
-285	7	Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.035	4.588
0	0	Salg af materielle anlægsaktiver	3.400	0
0	0	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.015	-1.729
0	0	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.385	-1.729
0	0	Udbetaling af lån	479	0
0	0	Afdrag på lån	-3.420	-2.702
0	0	Ændring i bundne likvide midler	-5	-58
0	0	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.946	-2.760
-285	7	Periodens pengestrømme	1.474	99
367	82	Likvider primo	2.139	2.040
82	89	Likvider ultimo	3.613	2.139
82	89	Frie midler	1.620	198
0	0	18 Delvis bundne midler	1.993	1.941
82	89	Likvider ultimo	3.613	2.139

Noter

- Note 1 Ændringer i regnskabspraksis
- Note 2 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- Note 3 Risici
- Note 4 Omsætning og segmentoplysninger
- Note 5 Personaleomkostninger
- Note 6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- Note 7 Finansielle indtægter
- Note 8 Finansielle omkostninger
- Note 9 Dagsværdiændring på ejendomme
- Note 10 Indkomstskatter
- Note 11 Resultatdisponering
- Note 12 Indtjening pr. aktie (EPS)
- Note 13 Investeringsejendomme
- Note 14 Kapitalandele i dattervirksomheder
- Note 15 Tilgodehavende fra udlejning
- Note 16 Investeringsejendomme til salg
- Note 17 Andre tilgodehavender
- Note 18 Likvide beholdninger
- Note 19 Aktiekapital
- Note 20 Finansielle instrumenter
- Note 21 Anden gæld
- Note 22 Afledte finansielle instrumenter
- Note 23 Kapitalstyring
- Note 24 Ændring i tilgodehavender
- Note 25 Ændring i kortfristet gæld
- Note 26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- Note 27 Kontraktlige forpligtelser
- Note 28 Eventualforpligtelser
- Note 29 Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 30 Anvendt regnskabspraksis

Note 1**Ændringer i regnskabspraksis**

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet er aflægges i euro – EUR, der er den funktionelle valuta for koncernens aktiviteter og valgt til koncernens præsentationsvaluta. Primobalancerne er omregnet til kurs 7,4522 DKK/EUR. Praksisændringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt.

Note 2**Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Udarbejdelsen af en årsrapport i overensstemmelse med IFRS kræver udøvelse af visse kritiske regnskabsmæssige skøn. Desuden er det nødvendigt for ledelsen at udøve skøn i anvendelsen af den fastlagte regnskabspraksis. De områder, som er forbundet med en højere grad af skøn eller kompleksitet, eller områder, hvor forudsætninger og skøn er væsentlige for koncernrapporten, samt kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger er nævnt nedenfor.

MÅLING AF INVESTERINGSEJENDOMME TIL DAGSVÆRDI

Berlin III A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Koncernen kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af ændringer i dagsværdien i perioden. Havde koncernen valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen, ville resultatopgørelsen have været påvirket af eventuelle af- og nedskrivninger på ejendommene. Medfører måling til dagsværdi en højere regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommene, end hvis disse var målt med udgangspunkt i kostprisen, vil dette betyde, at virksomhedens egenkapital forøges. Dagsværdi af investeringsejendomme udgør pr. 30. juni 2011 EUR 185,5 mio. DKK 1.381,6 mio. (2009/2010: EUR 195,2 mio. DKK 1.454,2 mio.).

VURDERING AF DAGSVÆRDIEN AF INVESTERINGSEJENDOMME

Den bedste fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme sker ved anvendelse af aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme.

De senere års uro på såvel ejendoms- som finansmarkederne har medført en usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomme generelt, idet transaktionsmarkedet til tider har været frosset fast.

I den aktuelle situation har Berlin III modtaget et købstilbud på den samlede portefølje, hvilket efter ledelsens vurdering er det bedste bud på en aktuel værdi.

På denne baggrund har bestyrelsen besluttet, at optage koncernens ejendomme ultimo regnskabsåret 2010/2011 til en markedsværdi på EUR 185,5 mio. (DKK 1.381,6 mio.) mod EUR 195,2 mio. (DKK 1.454,2 mio.) året før. Under hensyntagen til frasalg og forbedringer har porteføljen udviklet sig med EUR -7,9 mio. (DKK -58,8 mio.) jf. note 13.

Ejendommenes markedsværdi EUR 185,59 mio. (DKK 1.381,6 mio.) er baseret på en gennemsnitlig faktor på 12,4 svarende til et bruttoafkast på 8,0 % mod faktor 13,3 (bruttoafkast på 7,5 %) i 2009/2010. Faktorerne opgøres som markedsværdi i forhold til faktisk lejeindtægt.

Ændres faktoren med én, ville værdiansættelsen af porteføljen ændres med EUR 15,0 mio.

Der foreligger ikke yderligere omstændigheder eller indtruffet begivenheder efter regnskabsaflæggelsen, som berettiger til en justering af værdifastsættelsen.

Note 3 Risici

Risikostyring er en del af selskabets strategi for at sikre høj indtjening. Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser.

De overordnede parametre vurderes løbende af bestyrelsen og direktionen ud fra rapporteringen fra bl.a. selskabets samarbejdspartnere inden for ejendomsadministration.

Efter erhvervelsen af ejendomsporteføljen vurderes koncernen i dag at være eksponeret for nedenstående risici.

VALUTARISICI

Koncernen er udelukkende eksponeret for valutarisici for eventuelt skyldigt udbytte, idet udbytte på aktierne skal betales i DKK. Koncernens øvrige aktiver og passiver samt det løbende cash flow opgøres i EUR. Ledelsen afdækker, hvis det vurderes hensigtsmæssigt, denne risiko ved brug af valutaterminskontrakter.

Der er ikke skyldigt udbytte på balancedagen, hvorfor udsving i valutakursen på balancedagen ikke har betydning.

RENTERISICI

Prioritetsfinansieringen er variabelt forrentet. Det er koncernens politik at afdække minimum 75 – 80 % af variabelt forrentede lån med renteswaps (variabel til fast). Der er indgået renteswaps, hvorved renten er låst fast. Renteswaps er indgået med samme løbetid som de lån, de relaterer sig til. Det forventes, at refinansieringen af 1. prioritetsfinansieringen vil ske med et fastforrentet lån, eller at renten på de nye lån for størstedelens vedkommende vil blive fastlåst med renteswaps.

En stigning i renteniveauet på 1 % vil medføre en stigning i egenkapitalen på EUR 3,0 mio., samt en resultatændring på EUR 0,4 mio.

LIKVIDITETSRISICI

Det er nødvendigt løbende at have fokus på likviditet, da det for selskabet - i lighed med hvad der normalt for ejendomsselskaber af denne type - er en knap faktor. Årsagen er, at der af driftens løbende indtjeningsmarginal skal genereres likviditet nok til fortsat investering i moderniseringer og til afdrag, idet der generelt hos långivere, såvel i Danmark som Tyskland udvises tilbageholdenhed med etableringen af nye kreditfaciliteter. Selskabet har dog ved udgangen af regnskabsåret fortsat hos de tyske banker uudnyttede lånetrancher til moderniseringsformål på i alt ca. EUR 1,3 mio., hvilket understøtter likviditeten.

Selskabets drift har i regnskabsåret genereret ca. EUR 3,0 mio. i likviditet. Over for dette står afholdte moderniseringer for i alt ca. EUR 2,0 mio. og ordinære afdrag på ca. EUR 1,5 mio. Når selskabets nettolikviditet ved regnskabsårets slutning alligevel er ca. EUR 1,5 mio. bedre end foregående år, skyldes det, at der i årets løb dels er hævet ca. EUR 0,5 mio. på ovennævnte trancher, dels er solgt en ejendom, der netto har genereret ca. EUR 1,5 mio. i fri likviditet.

1. prioritetslånene forfalder i 2011 og i 2016. Såfremt lånene ikke kan refinansieres vil det have væsentlig indflydelse på koncernens økonomiske stilling. Ledelsen følger udviklingen tæt.

Det er selskabets forventning at, af de lån der forfalder i 2011 vil EUR 31,0 mio. vil blive forlænget for en 5-årig periode på markedskonforme vilkår. Den resterende del af lånene, EUR 37,0 mio., der knytter sig til en enkelt større ejendom i bydelen Spandau, forventes efter et ekstraordinært afdrag på EUR 1,0 mio. at blive forlænget for en periode på 2 år med mulighed for yderligere 1 år.

KREDITRISICI

Den primære kreditrisiko i selskabet er relateret til tilgodehavender hos og mellemregninger med kunder. Henset til spredningen, kundernes bonitet samt den løbende kortfristede udligning anses kreditrisikoen for normal. Der forventes et årlig tab på 2-3 % af selskabets omsætning.

Kreditrisikoen knyttet til tilgodehavender og mellemregning med kunder svarer til den regnskabsmæssige værdi. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner.

Selskabets tilgodehavender hos om mellemregning med kunder er individuelt vurderet, og der er ikke fundet anledning til at foretage yderligere nedskrivninger.

I selskabets tilgodehavender indgår ikke væsentlige tilgodehavender, der pr. dato 30. juni 2011 var overforfaldne.

Note 4

Omsætning og segmentoplysninger

Koncernens eneste aktivitet er ejendomsudlejning til bolig og erhverv i Berlin, Tyskland. Ledelsens interne regnskabsrapportering viser omsætning fordelt på bolig og erhvervslejemål men indeholder ikke en fordeling af omkostning. Koncernen har med udgangspunkt i den interne rapportering vurderet, at der er to segmenter.

Ifølge IAS 14 (IFRS) skal der gives oplysninger om indtægter, omkostninger, aktiver og passiver mm. pr. segment. Der er ledelsens vurdering, at der ikke kan foretages en fuldstændig opdeling af koncernens resultatopgørelse og balance, idet en betydelig andel af de nævnte poster vedrører fællesaktiviteter, som ikke meningsfyldt kan fordeles på segmenter.

Følgende segmentopdeling følger koncernens risici samt den ledelsesmæssige og intern økonomistyring:

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	12.837	12.482
0	0	1.978	1.885
549	702	278	201
549	702	15.093	14.567

Note 5

Personaleomkostninger

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
Samlede omkostninger til personale:			
72	80	80	72
47	104	104	47
65	0	0	65
0	0	0	0
184	184	184	184

Der er 1 person i direktionen, som deles med et andet selskab.

Der har herudover i regnskabsåret været nedsat to bestyrelsesudvalg

Note 6

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
48	53	53	48
Honoraret kan specificeret således:			
0	30	30	0
48	18	18	48
0	5	5	0
0	0	0	0

Note 7**Finansielle indtægter**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
10	1 Tilknyttede virksomheder	0	0
10	1 Tilknyttede virksomheder i alt	0	0
4	0 Renteindtægter banker	0	4
0	0 Renteindtægter øvrige	0	3
0	0 Valutakursregulering	0	0
14	1 I alt	0	7

Note 8**Finansielle omkostninger**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
232	205 Tilknyttede virksomheder	0	0
232	205 Tilknyttede virksomheder i alt	0	0
0	0 Prioritetsrenter	7.033	7.357
0	3 Renteudgifter banker	0	2
0	0 Amortisering af købsomkostninger	813	813
2	13 Øvrige renteomkostninger	0	18
2	16 Øvrige finansielle omkostninger i alt	7.846	8.190
234	221 Effektive renteomkostninger i alt	7.846	8.190
2	16 Valutakursregulering	0	2
236	237 I alt	7.846	8.192

Note 9**Dagsværdiændring på ejendomme**

Ved vurderingen pr. 30. juni 2011 har ledelsen baseret ejendommenes værdi på det aktuelle købstilbud, der foreligger for porteføljen.

På denne baggrund er den samlede værdi for koncernens ejendomme opgjort ultimo regnskabsåret 2010/2011 og indregnet til en markedsværdi på EUR 185,5 mio. mod EUR 195,2 mio. året før. Under hensyntagen til frasalgs og forbedringer har porteføljen udviklet sig med EUR -7,8 mio.

Der henvises yderligere til note 2 vedr. værdiansættelse af investeringsejendommene.

Note 10

Indkomstskatter

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	0	0
0	0	0	0
Årets skat fordeler sig således:			
0	0	0	0
0	0	0	0
Skat af årets resultat forklares således:			
-5.416	-167	-3.959	-4.917
0	0	-626	-778
0	0	622	835
0	0	4	(57)
0	0	0	0

	Investeringsejd.	Renteswap	Langfristede lån	Skattemæssige underskud	Mellemtotal	nedskrivnin af skatteaktiv	Regnskabsmæssig værdi
	teur.	teur.	teur.	teur.	teur.	teur.	
1. juli 2009	980	-1.009	258	-2.834	-2.605	2.605	0
Ændringer indregnet i resultat	-298		-129	-342	-769	769	0
Ændring indregnet direkte på egenkapital		-78			-78	78	0
30. juni 2010	682	-1.087	129	-3.176	-3.452	3.452	0
Ændringer indregnet i resultat	-743		-129	45	-827	827	0
Ændring indregnet direkte på egenkapital		600			600	-600	0
30. juni 2011	-61	-487	0	-3.131	-3.679	3.679	0

Koncernens skatteaktiv på EUR 3,7 mio. er ikke indregnet, da anvendelsesmuligheden ikke anses for at være aktuel inden for en kortere årrække. Der er ikke knyttet et udløbstidspunkt til skatteaktivet.

Ved en eventuel afhændelse af ejendomsporteføljen vil den faktiske betalbare skat kunne afvige væsentligt fra det hensatte beløb. Den betalbare skat vil bl.a. afhænge af den fremtidige skattelovgivning, samt om salget finder sted som aktier eller som salg af enkelte ejendomme.

Note 11**Resultatdisponering**

Moderselskabet	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
Til disposition 1. juli	4.328	9.744
Årets totalindkomst	-167	-5.416
Køb af egne aktier	0	0
Tilbageført foreslået udbytte / foreslået udbytte	0	0
Foreslået overført 30. juni	4.161	4.328

Det foreslås, at der ikke udbetales udbytte for 2010/2011.

Note 12**Indtjening pr. aktie (EPS)**

Koncernen	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
Resultat, som tilfalder aktionærer i moderselskabet	-3.959	-4.917
Antal ordinære aktier ekskl. egne aktier	37.584	37.584
Resultat pr. aktie	-0,11	-0,13

Note 13**Investeringsjendomme**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	219.741	218.012
	0 Anskaffelsessum 1. juli		
0	0	0	0
	0 Periodens tilgang		
0	0	-3.839	0
	0 Periodens afgang		
0	0	2.015	1.729
	0 Tilgang som følge af forbedringer		
0	0	217.917	219.741
	0 Anskaffelsessum 30. juni		
0	0	-24.508	-18.131
	0 Dagsværdiændring 1. juli		
0	0	-7.833	-6.377
	0 Periodens dagsværdiændring		
0	0	-94	0
	0 Periodens afgang		
0	0	-32.435	-24.508
	0 Dagsværdiændring 30. juni		
0	0	185.482	195.233
	0 Bogført værdi 30. juni		

Markedsværdi pr. 30. juni 2011 er baseret på det aktuelle købstilbud.

Note 2 indeholder en beskrivelse af, hvorledes dagsværdien af investeringsejendomme fastlægges.

Koncernens investeringsejendomme omfatter primært boliglejemål med sædvanlige korte opsigelsesfrister. Der indgår ikke betingede lejeindtægter i årets eller sidste års indtægter.

Note 14**Kapitalandele i dattervirksomheder**

Moderselskabet	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
Kostpris 1. juli	72.833	72.833
Kostpris 30. juni	72.833	72.833
Nedskrivning 1. juli	25.314	20.257
Periodens nedskrivning	29	5.057
Nedskrivning 30. juni	25.343	25.314
Bogført værdi	47.490	47.519

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter 100% af Griffin Flats III Berlin Hamburg GmbH og Griffin Flats III Verwaltungsgesellschaft mbH, jf. koncernstrukturen på side 13. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2011 EUR 47,5 mio. og resultatet for perioden 1. juli 2010 – 30. juni 2011 udgør et underskud på EUR 3,8 mio.

Note 15**Tilgodehavender fra udlejning**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	1.325	1.781
	Tilgodehavender fra udlejning		
0	0	577	1.080
	Hensættelse til imødegåelse af tab		
0	0	748	701
	I alt		

Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Der anvendes en hensættelseskonto til at reducere den regnskabsmæssige værdi af lejetilgodehavender, hvis værdien er forringet grundet tabsrisiko. Jf. note 20

Note 16**Ejendomme til salg**

	Koncernen	
	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
Pr. 30 juni 2011 er ejendommen Immanuelkirchstrasse over ført til salg,	1.684	0

For ejendommen beliggende på Immanuelkirchstrasse, der består af 20 lejligheder og 3 erhvervslejemål med et samlet areal på 1955m² blev i foråret 2011 igangsat en salgsproces som den 14. juli 2011 blev gennemført. Ejendommen blev solgt til 2,95 mio. eur. og forventes at give fri likviditet på ca. 1 mio. eur.

Note 17**Andre tilgodehavender**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
10	0	3	28
0	0	0	0
0	88	272	285
10	88	275	313

Note 18**Likvide beholdninger**

Af koncernens likvide midler EUR 1,6 mio. til fri disposition, EUR 2,0 mio. er delvist bundne og EUR 0,3 mio. er bundne.

Selskabet kan frit disponere over frie midler. Delvis bundne midler kan kun anvendes til betaling af omkostninger, moderniseringer, renter og afdrag indenfor de dele af porteføljen, som de enkelte tyske banker har finansieret. Bunden likviditet kan ikke anvendes før bankernes krav til frigivelse er opnået.

Note 19**Aktiekapital**

	Koncernen	
	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
30. juni	38.631	38.631
Udstedte aktier	2010/2011	2009/2010
A-aktier	teur.	teur.
30. juni	3.353	3.353
Udstedte aktier	2010/2011	2009/2010
B-aktier	teur.	teur.
30. juni	35.278	35.278

A-aktierne har 10 stemmer hver, og B-aktierne har en stemme hver. A-aktierne har således tilknyttet i alt 250 mio. stemmer, mens B-aktierne har tilknyttet i alt 262,5 mio. stemmer.

Udover stemmeretsforskellen har A-aktionærerne i henhold til vedtægternes § 4.6 fortegningsret, når der udstedes A-aktier i et indbyrdes forhold svarende til deres nominelle aktiebesiddelse.

Egne aktier:

Selskabet har i 2010/2011 og 2009/2010 ikke erhvervet egne aktier. Selskabets aktier udgør samlet den 30. juni 2011 i alt 7,5 mio. B-aktier a nominelt 1 kr.

	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2010/2011	2009/2010	2008/2009
	Antal styk			Kostpris (tEUR)			% af aktiekapital		
1. juli	7.500.000	7.500.000	3.710.000	1.974	1.974	996	2,61%	2,61%	1,29%
Købt	-	0	3.790.000			977	0,00%	0,00%	1,32%
30. juni	7.500.000	7.500.000	7.500.000	1.974	1.974	1.974	2,61%	2,61%	2,61%

Der henvises i øvrigt til afsnittet "Information til aktionærer" side 22.

Note 20**Finansielle instrumenter**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
Udlån og øvrige tilgodehavender:			
0	0	748	701
10	88	275	313
82	89	3.613	2.139
92	177	4.636	3.153
Finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris:			
0	0	143.817	145.945
0	0	793	910
110	78	1.583	1.963
110	78	146.193	148.818
Finansielle forpligtelser til dagsværdi:			
0	0	3.079	6.871
0	0	3.079	6.871

Afledte finansielle instrumenter i form af rente SWAPS er de eneste finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi pr. balancedagen. Dagsværdien opgøres baseret på observerbare markedsdata i form af aktuelle rentestrukturer på balancedagen (Niveau 2 i IFRS' dagsværdihieraki).

Risici relateret til finansielle instrumenter.

Note 2 indeholder en beskrivelse af risici relateret til finansielle instrumenter.

Koncernen optager først lån på det tidspunkt, hvor ejendommene overtages. Tilgodehavender styres gennem en tæt opfølgning ved tilgodehavendets forfaldstidspunkt. Kreditorer betales ved forfald.

Likviditetsrisici:

Forfaldstider for lang- og kortfristet gæld til kreditinstitutter:

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	71.532	62.878
0	0	3.515	56.648
0	0	39.517	6.772
0	0	29.253	19.647
0	0	143.817	145.945

Der er til en del af lånene knyttet betingelser omkring forholdet mellem lejeindtægter og renteomkostninger. Såfremt forholdet ikke overholdes skal der ske deponering af forskelsbeløbet. Pr. 30. juni 2011 er deponeret EUR 0,3 mio., hvilket er uændret i forhold til sidste år. For det kommende regnskabsår forventes der ikke foretaget yderligere

deponeringer. Deponeringen frigives såfremt forholdet mellem lejeindtægter og renteomkostninger overholder låneaftalens krav.

I en del af lånene indgår endvidere betingelse vedrørende forholdet mellem restgæld og en af banken vurderet markedsværdi.

De estimerede rentebetalinger udgør den faste rente på renteswaps.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Berlin III A/S ikke kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, samt har likviditet til fortsat drift. Der henvises til ledelsesberetningen side 4, samt note 3 om risici.

Dagsværdien af langfristet gæld svarer i det væsentligste til den regnskabsmæssige værdi.

Kreditrisici:

30. juni 2011 udgør tilgodehavender EUR 1,2 mio. i koncernregnskabet og EUR 0,3 mio. i moderselskabets regnskab. Tilgodehavender fra udlejning og salg består pr. 30. juni 2011 primært af tilgodehavende husleje fra en lang række mindre debitorer i Tyskland. Kreditsikkerheden for disse tilgodehavender er derfor afhængig af den generelle økonomiske udvikling i Tyskland.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til afledte finansielle instrumenter pr. balancedagen svarer til dagsværdien af de afledte finansielle instrumenter. Aftaler med afledte finansielle instrumenter indgås kun med anerkendte tyske kreditinstitutter.

Tilgodehavender, der er mellem 90 og 180 dage overforfaldne nedskrives med 15 %, tilgodehavender mellem 180 og 360 dage nedskrives med 50 % og tilgodehavender over 360 dage nedskrives med 100 %. Den 30. juni 2011 var der i koncernregnskabet forfaldne tilgodehavender vedrørende udlejning på EUR 1,3 mio. For moderselskabet var tallet 0.

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	748	701
Tilgodehavende fra udlejning - netto			

Nedskrivningen på tilgodehavender kan specificeres som følger.

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	1.080	1.020
Hensættelseskonto 01.07			
0	0	800	350
Årets konstaterede tab			
0	0	0	141
Tilbageførte hensættelser			
0	0	297	552
Årets hensættelser til dækning af tab			
0	0	577	1.080
Hensættelseskonto 30.06			

Dagsværdier:

Dagsværdi svarer i det væsentligste til den regnskabsmæssige værdi. Dette skyldes at gælden er variabelt forrentet.

Note 21**Anden gæld**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	115	163
	Fællesomkostninger		
0	0	464	907
	Skyldige renter		
110	78	1.004	894
	Diverse		
110	78	1.583	1.964
	I alt		

Note 22**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter består udelukkende af renteswaps (variabel til fast), som afdækker koncernens variabelt forrentede lån. Koncernen optager som udgangspunkt lån med variabel rente og ændrer denne til en fast rente ved indgåelse af renteswaps. Koncernen har fundet denne fremgangsmåde billigere end at optage fastforrentede lån.

Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter:

Koncernen	30. juni 2011	30. juni 2010
	teur.	teur.
Renteswaps (variabel til fast)	-3.079	-6.871

Dagsværdi af renteswaps beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme ved anvendelse af den aktuelle rentestruktur pr. balancedagen.

30. juni 2011 er følgende lån afdækket (koncern):

Lån	Lån Restgæld eur	Udløb	Swap Restgæld teur	Udløb	Afgiven rente exl. margin
Berlin Hyp	14.802.500	30-09-2011	14.802.500	30-09-2011	3,98%
Berlin Hyp	36.897.000	31-03-2011	0		Variabel
Berlin Hyp	16.267.279	30-04-2011		30-04-2011	4,72%
DG Hyp	13.143.625	31-12-2011	13.143.625	31-12-2011	3,89%
DG Hyp	20.772.342	31-12-2011	20.772.342	31-12-2011	4,29%
EuroHypo	10.254.321	31-03-2016	10.517.343	31-03-2016	4,20%
EuroHypo	31.679.808	31-03-2016		31-03-2016	3,98%
EuroHypo		31-03-2016	7.887.228	31-03-2016	3,97%
EuroHypo		31-03-2016	10.739.831	31-03-2016	4,01%
EuroHypo		31-03-2016	13.130.133	28-06-2013	3,90%
I alt	143.816.875		90.993.002		

Variabel rentesats for alle indgåede låneaftaler er EURIBOR 3 M + margin.

Variabel rentesats for alle indgåede SWAP-aftaler er EURIBOR 3 M.

Note 23**Kapitalstyring**

I forbindelse med kapitalstyring er det koncernens mål at opnå et konkurrencedygtigt afkast til virksomhedens aktionærer. Det er samtidig et mål at reducere kapitalomkostningerne.

Koncernens muligheder for at bevare eller ændre kapitalstrukturen er i et vist omfang begrænset af vedtægternes bestemmelser om udbetaling af udbytte.

Koncernen vurderer kapitalen på baggrund af soliditetsgraden, som beregnes i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning. Det er koncernens mål at have en soliditetsgrad på mindst 30 %.

Soliditetsgraden, som fremgår af nøgletaloversigten side 3, er beregnet således:

	2010/2011	2009/2010
	teur.	teur.
Egenkapital	42.799	42.959
Aktivsum	192.070	198.649
Soliditetsgrad	22,28%	21,63%

Note 24**Ændring i tilgodehavender**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
0	0	-47	103
	Tilgodehavender fra udlejning		
-1	-78	38	251
	Andre tilgodehavender		
-1	-78	-9	354
	I alt		

Note 25**Ændring i kortfristet gæld**

Moderselskabet		Koncernen	
2009/2010	2010/2011	2010/2011	2009/2010
teur.	teur.	teur.	teur.
41	188	0	0
	Mellemværende med dattervirksomheder		
0	60	-118	464
	Leverandører		
34	-32	-381	793
	Anden gæld		
75	216	-499	1.257
	I alt		

Note 26**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncernens ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på EUR 185,4 mio. er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på EUR 143,8 mio.

Note 27**Kontraktlige forpligtelser**

Koncernen har kun indgået kontraktlige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Note 28**Eventualforpligtelser**

Der verserer ikke retssager eller voldgiftskrav mod selskabet på balancedagen.

Note 29**Nærtstående parter og ejerforhold**

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Koncernens nærtstående parter omfatter selskabets bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlig indflydelse.

Der har i årets løb ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter udover sædvanligt honorering af bestyrelsen og direktion som oplyst i note 5 .

Note 30

Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten 2010/2011 for Berlin III A/S (koncernen og moderselskabet) er udarbejdet i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU samt de krav, som følger af IFRS-bekendtgørelsen og Nasdaq OMX Copenhagen A/S' øvrige bestemmelser for selskaber, der har aktier til notering.

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip med de reguleringer, der følger af omvurdering af grunde og bygninger, finansielle aktiver disponible for salg samt finansielle aktiver og finansielle forpligtelser til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Årsrapporten for 2010/2011 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. juli 2010 eller senere. De nye standarder og fortolkningsbidrag er:

- Ændret IAS 27, Koncernregnskaber og separate årsregnskaber.
- Ændret IAS 39, Finansielle instrumenter: Indregning og måling.
- Ændret IFRS 1, Førstegangsaflæggelse af IFRS
- Ændret IFRS 2, Aktiebaseret vederlæggelse
- Ændret IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger
- IFRIC 17, Udlodning af andre værdier end kontanter
- IAS 12, Deferred tax
- IAS 24, Nærtstående parter
- IAS 32, Finansielle instrumenter
- IFRS 7, Finansielle instrumenter, oplysninger.
- IFRS 9, Finansielle instrumenter, klassifikation og måling (aktiver og forpligtelser)
- IFRIC 14, Begrænsninger ved indregning af pensionsaktiver
- IFRIC 19, Opfyldelse af finansielle forpligtelser med egenkapitalinstrumenter.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag i årsrapporten for 2010/2011 har ikke medført ændringer i indregning og måling.

Det er opfattelsen, at de foreslåede men endnu ikke godkendte ændringer til standarder der forventes gældende for regnskabsår, der begynder 1. januar 2011 eller senere, ikke vil medføre ændringer i indregning og måling.

KONSOLIDERINGSPRAKSIS

Dattervirksomheder

Som dattervirksomheder betragtes alle virksomheder, hvori koncernen har kontrol over de finansielle og driftsmæssige forhold, hvilket normalt er forbundet med besiddelse af flertallet af stemmerettighederne.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Kostprisen måles som dagsværdien af de overdragne aktiver, udstedte egenkapitalinstrumenter og påtagne forpligtelser pr. overdragelsesdatoen med tillæg af omkostninger, der kan henføres direkte til købet.

Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, der er henholdsvis erhvervet og overtaget i en virksomhedssammenslutning, måles ved første indregning til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet, uanset omfanget af minoritetsandele. Eventuelle forskelle mellem kostprisen og dagsværdien af koncernens andel af de identificerbare erhvervede nettoaktiver indregnes som goodwill. Hvor kostprisen for den overtagne virksomhed er lavere end dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver, indregnes forskellen direkte i resultatopgørelsen.

Der foretages eliminering af koncerninterne transaktioner, mellemværender og urealiserede gevinster på transaktioner mellem koncernvirksomheder, ligesom der foretages eliminering af urealiserede tab, medmindre transaktionen indikerer en værdiforringelse af det overførte aktiv.

Dattervirksomhedernes regnskabspraksis tilpasses til koncernens regnskabspraksis.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De poster, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). For de tyske dattervirksomheder er den funktionelle valuta EUR.

Fra og med 2010-2011 er det besluttet, at den fremtidige rapportering præsenteres i EUR.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i egenkapitalen.

POSTER I BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Se note 1 for beskrivelsen af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi i moderselskabets regnskab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herefter, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning på tilgodehavender, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger. Tilgodehavender omfatter Tilgodehavender fra udlejning samt Andre tilgodehavender.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indestående på konti i banker samt andre kortfristede, let omsættelige investeringer med en ubetydelig risiko for værdiændring og med oprindelige forfaldsperioder på maksimalt tre måneder.

Likvider opdeles i frie midler, delvis bundne midler og bundne midler.

Selskabet kan frit disponere over frie midler. Delvis bundne midler kan kun anvendes til betaling af omkostninger, moderniseringer, renter og afdrag inden for de dele af porteføljen, som de enkelte tyske banker har finansieret. Bunden likviditet kan ikke anvendes før bankernes krav til frigivelse er opnået.

Egenkapital

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i årsrapporten i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

Egne aktier indregnes til kostpris direkte på egenkapitalen ved købet. Sælges egne aktier efterfølgende føres et vederlag tilsvarende direkte på egenkapitalen.

Lån

Lån indregnes ved optagelse til dagsværdi med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet (med fradrag af transaktionsomkostninger) og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden ved anvendelse af den effektive rentemetode.

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre koncernen har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen. Lån omfatter Gæld til kreditinstitutter, Mellemværende med dattervirksomheder, Leverandører samt Anden gæld.

Udskudt skat

Der indregnes fuld udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de skattesatser (og -regler), som med balancedagens lovgivning forventes at være gældende, når det udskudte skatteaktiv realiseres, eller den udskudte skatteforpligtelse afregnes.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i. Ved opgørelsen af den udskudte skat er den tyske skattesats på balancedagen anvendt.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder, og det er overvejende sandsynligt, at træk på koncernens økonomiske ressourcer vil være nødvendigt for at afvikle forpligtelsen, og for at beløbets størrelse kan måles pålideligt.

POSTER I RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Omsætning omfatter lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Salgs- og marketingomkostninger

Salgs- og marketingomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes i forbindelse med salg og markedsføring, herunder genudlejning af tomme lejemål.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes som en indtægt hos moderselskabet, når udbyttet er vedtaget af dattervirksomhedens generalforsamling.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt amortisering af låneomkostninger til kreditinstitutter.

Værdiændringer på ejendomme

Ændringer i dagsværdien af koncernens investeringsejendomme indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Poster i totalindkomstopgørelsen

Totalindkomstopgørelsen præsenteres i to opgørelser. En resultatopgørelse og en totalindkomstopgørelse, der viser årets resultat og øvrige poster, der indgår i anden totalindkomst. Anden totalindkomst omfatter swaps og valutakursreguleringer. For de enkelte poster vises tilknyttet skat.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver, finansielle aktiver samt virksomhedssammenslutninger.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindsud fra virksomhedsdeltagere.

SEGMENTER

Segmentoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke kan foretages en fuldstændig opdeling af koncernens resultatopgørelse og balance, idet en betydelig andel af de nævnte poster vedrører fællesaktiviteter, som ikke meningsfyldt kan fordeles på segmenter.